

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6601
שינוי 16/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 1/99 לתכנית מס' 1936 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6601
שינוי 1/99 לתכנית מס' 1936 א' ושינוי 16/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 352 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי מאה שערים רח' חיי אדם 24
גוש 30062 חלקות 80, 125, 259.
שטח בין קואורדינטות אורך 220950 ל- 220980
לבין קואורדינטות רוחב 632635 ל- 632675
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לשטח למוסד.
- ב. קביעת הוראות בגין הריסת מבנים קיימים בשטח וקביעת בינוי להקמת בנין בן 4 קומות (קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת חנייה לשם הקמת מכון כתב, בית מדרש ו- 2 יחיד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח, לרבות קווי בנין אפס לחניה תת קרקעית.
- ד. קביעת מס' קומות במגרש חדש מס' 1 ל- 4 קומות (קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת חניה.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 1469.52 מ"ר, מתוכם 978.36 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין הריסת בנינים וגדרות.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1936 א' וההוראות שבתכנית מס' 6601 ז.ו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבתב, הן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא איזור שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הריסת מבנים קיימים בשטח והקמת בנין חדש בן 4 קומות (קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת חנייה במקומם, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למפלסים -3.00 ו -0.00 +/- ובקו נקודותיים בטוש אדום למפלסים +4.00 ומעלה.
(ב) השימושים המותרים בשטח הם:
במפלס +0.00 מכון הכתב.
במפלס +4.00 ו -7.50 בית מדרש וספרייה והשימושים הנילוויים הם (חדר אוכל, מטבח... וכדומה), הכל כמפורט בנספח מס' 1.
במפלס +11.00 מגורים.
במפלס -3.00 חניה ומחסן.

(ג) שטחי הבנייה המירביים הם 1469.52 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1117.52	139.16	139.16	—	978.36	978.36	—	במפלס 0.00 ומעליו
352.00	352.00	352.00	—	—	—	—	מתחת למפלס 0.00
1469.52	491.16	491.16	—	978.36	978.36	—	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת חנייה.
(ה) גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) הבניה התת קרקעית בקו אפס בחזית האחורית (הדרומית מזרחית) לא תחרוג ממפלס 799.50 (פני הקרקע). כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ארכיטקטונית מהתכנית.

(ז) קו בנין אחורי 3 מ'.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם רשות העתיקות.
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר תכנון וביצוע החנייה בשטח.
3. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
 - (א) חוות דעת אקוסטית לגבי הפעילות בבנין ולגבי המערכות המכניות של הבנין, מזוג אויר, חדרי מכונות, גנרטור ועוד.
 - (ב) פרטי בנין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה ע"פ תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
 - (ג) בדיקת המצאות גז ראדון תעשה ע"י בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם לפני קבלת טופס 4, בכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כל שהוא.
 - יש לבצע בדיקה קצרת טווח (ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הראדון עולה על 002 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועפ"י הנחיותיה.
 - (ד) תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

(ט) הוראות בניוי:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
2. מערכות החום בבניין יהיו באמצעות גז או חשמל.
3. חזית הבניין הפונה למגורים תהיה אטומה עם אפשרות למערכת איורור סגורה.
4. עבודות ההריסה והבניה תבוצענה ע"פ מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה.
5. שני ימוקם לפחות 5 מ' מפעילות רגישה. (וראה לעניין סעיף 16 להלן)

(י) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד לא תותר בניה בשלבים.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין מדרגות להריסה:

הבניינים והמדרגות המתוחים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפי כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספר האחוזה על ידי מגישי התכנית/ ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125. לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

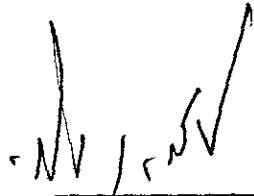
17. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

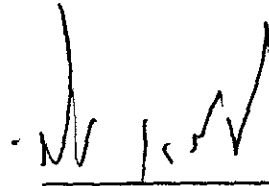
18. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



מכון הכתב
HAKTAV INSTITUTE
ת.ד. 6040 P.O.B.
ירושלים ISRAEL

חתימת בעלי הרקע: מכון הכתב, רח' חיי אדם 24 ירושלים. טל' 02-6280735



מכון הכתב
HAKTAV INSTITUTE
ת.ד. 6040 P.O.B.
ירושלים ISRAEL

חתימת מגישי התכנית: מכון הכתב, רח' חיי אדם 24 ירושלים. טל' 02-6280735



חתימת המתכנן: חיים שחר - אדריכל רח' החלוץ 18 ירושלים. טל' 02-6528316

תאריך: 18.2.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6601
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6108 ביום 4.2.03
סמנכ"ל תכנון
ידד הועדה