

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6595

שינוי 1/02 - לתכנית מס' במ / 4383

ושינוי 02 / 1 לתכנית מס' 3936

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6595, שינוי 02 / 1 לתכנית מס' במ / 4383 ושינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 3936. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית :

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 100:1 (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- 153 מ"ר.
5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת בית-ישראל, רח' קאפח משה מס' 6
גוש 30086
חלקה 128
חלק מחלקה 130
שטח בין קואורדינטות אורך 632865 ל 632825-
לבין קואורדינטות רוחב 221035 ל 221085-
הכל עפ"י הגבולות בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- (א) שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד ומדרך לשטח למוסד.
- (ב) קביעת בנוי לתוספות בניה בבנין קיים כמפורט להלן; בהתאם לנספח בנוי ולקיים בשטח:
1. קביעת בנוי לתוספת בניה בקומת המרתף ולהסבת שטח שירות לשטח עיקרי לשימוש ספריה וחדר עיון של המוסד.
 2. קביעת בנוי לתוספות בניה בחזית הצפונית של הבנין בקומת הקרקע ובקומה א, לשם הרחבת המוסד.
 3. קביעת בנוי לתוספת קומה עליונה וגג רעפים לשם הרחבת המוסד.
- (ג) קביעת קוי חדשים מירבים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 477.80 מ"ר, ומתוכם 470.50 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות מעל קומת מרתף.
- (ו) קביעת השימוש המותר בשטח למכון למורים.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין ביטול דרך.
- (ט) קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' במ/ 4383 ו- 3936 וההוראות שבתכנית מס' 6595 ז.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטות לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות במ/ 4383 ו- 3936 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) השימוש המותר בשטח יהא מכון למורים.
- (ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הבנין הקיים כמפורט להלן:
1. תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף במפלס 2.80 - והסבת שטחי שירות לשטחים עיקריים, לשם תוספת חדר עיון, ספריה ושטחי שירות.

2. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע (+0.00) ו- א' (+3.66) לשם הרחבת המוסד.
 3. תותר תוספת קומה עליונה (+6.71) וגג הרעפים, לשם הרחבת המוסד
 כל האמור לעיל לשם יהא בהתאם לנספח מס' 1,
 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים
 בשטח.

(ג) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור הם קוי בנין לבנין בן
 קומה אחת, שאושרו בתוכנית מס' 3936 ושנשארים בעינם.
 קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים עם סימון X בטוש שחור
 מבוטלים בזאת.

(ד) שטחי הבניה המירביים 477.80 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
379.80	-----	-----	-----	379.80	141.80	238	במפלס 0.00 ומעליו
98	7.3	7.3	-----	90.70	90.70	-----	מתחת למפלס 0.00
477.80	7.3	7.3	-----	470.50	232.50	238	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום
 מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב
 שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 (ה) מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.
 גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
 (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג
 גוון סיתות וכיחול אבן הקיים בבנין. הפתחים של התוספות המוצעות
 יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
 (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת
 הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים
 הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש,
 אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
 (ח) שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 (ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם
 להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 198
 (י) תנאי למתן היתר בניה - תאום עם מחלקת הג"א.

10. חניה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,
 אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים

לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. דרך לביטול :

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לבטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

12. ביצוע התוכנית:

מיד לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה:

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

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. תחנת שנאים :

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

15. אנטנות טלויזיה ורדיו :

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

16. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון ונזק 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.

חתימת בעלי קרקע

1. הקדש- תלמוד תורה מגן דוד עדה אלפיאן בירושלים רח' קאפח משה 6, ירושלים.
2. הלר אברהם ת.ז. 0554295.

חתימת מגישי התוכנית :

מכון למורים ע"י החנוך העצמאי
רח' קאפח משה 6, ירושלים
טל. 5371111

מכון למורים
ת.ז. 5205 י"ם

חתימת המתכנן

אדריכל דן ברלב. רח' אהלי יוסף 28
ת.ז. 767105-0 י"ם 95313

תאריך

16.11.2014
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6504
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9104 ביום 16.11.2014
סמנכ"ל תכנון
עיריית ירושלים