

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3596 א'

שינוי לתכנית מס' 3596

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3596 א' שינוי לתכנית מס' 3596 התכנית כוללת הודאות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי מנחה למעט בענין הגובה, קוי הבנין ושטחי הבניה (של התוספות) 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- 2101 מ"ר

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הר נוף רח' הקבלן מס' 42

גוש: 30333

חלקה: 44

שטח בין קואורדינטות אורך 216925 ל- 217025  
לבין קואורדינטות רוחב 632725 ל- 632800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין 1 לשם תוספת חדרי פנימיה למוסד הקיים בשטח. הכל בהתאם לנספח בינוי.

ב. הגדלת מספר קומות מירבי לבנין מס' 1 מ- 3 ל- 4 קומות.

ג. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם מ- 2205.90 ל- 2489.42 מ"ר.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 3596 וההוראות שבתכנית מס' 3596 א' זו, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3596 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת קומה במפלס +12.00 לבנין מס' 1 לשם תוספת חדרי פנימיה למוסד הקיים בשטח. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 283.52 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)				שטחי שירות (במ"ר)				סה"כ (במ"ר)				
קיימים	מאושרים בהיתר מס' 86/364	מוצע	סה"כ	קיימים	מאושרים בהיתר מס' 86/364	מוצע	סה"כ	קיימים	מאושרים בהיתר מס' 86/364	מוצע	סה"כ	
1476.90	1476.90	283.52	1760.42	-	-	-	1760.42	1476.90	1476.90	283.52	1760.42	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
729.00	729.00	-	729.00	-	-	-	729.00	729.00	729.00	-	729.00	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2205.90	2205.90	283.52	2489.42	-	-	-	2489.42	2205.90	2205.90	283.52	2489.42	סה"כ

הערות לטבלה:  
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( חישוב שטחים ואחזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מט' הקומות המרבי של בניין מט' 1 יהא 4 קומות, מעל קומת ה- 0.00 .  
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מט' 1.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאענה מסותתת אסורה.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לדבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ו. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עיר לירושלים, שילוט, התש"ב - 1980.

#### ז. שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שרותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור לעיל:

1. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות, ורוחבו של הפרוחדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה וכן הגנה עליהם בדלתות אש תקינות.

2. תהיה המשכיות של חדרי מדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה ע"י פודסטיים ברוחב של 1.10 מ' עם מעקה בטיחות.

3. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596 (כולל הקומות הקיימות).

4. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.

5. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

6. התכנית תתואם ותאושר ע"י ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

#### 10 חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקוויים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין (לבניינים) בשטח.

11 שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים על רקע התשריט הינו שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 3596 לגבי שטח זה ותרשם עליו הערת אזהרה בטפרי מקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

12 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.

13 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14 קולטי שמש על הגג:

א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (לא לדודים).

ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 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.

16 תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח 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 וכל מק 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגיבוי, ואין תתימתנו זו כאת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה יעש"י כל דיון למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרת או תורה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בגלל המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ומ"י כל י"ו.

**13-03-2005**

**עמוס המדמון, אדריכל המחוון**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
 רח' יפו 216, ירושלים  
 טל' 02-5368870

*[Handwritten signature]*  
**אגודת פחד יצחק**

חתימת מגישי התכנית:

ישיבת "פחד יצחק"  
 רח' הקבלן 42, ירושלים  
 טל' 02-6518885

*[Handwritten signature]*  
**דב גליא - אדריכל**  
 \* L.N. 7761 \*  
**GALI DOV - ARCHITECT**

המתכונן:

דב גליא, אדריכל  
 מס' רשיון 09981  
 רח' אגרון 24, ירושלים 94190  
 טל' 02-6259695  
 פקס' 02-6256821

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 118586  
 תאריך: 6.2.05  
 בשינוי מס' 2105  
 סמנכ"ל תכנון  
 יוסי הועד