

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מספר 9945

שינוי לתכנית מספר 4022

1. שם התכנית ומיקומה :

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9945 שינוי לתכנית מספר 4022
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית : כ- 1681 מ"ר
- ד. מיקום התכנית:
ירושלים, שכונה: הבוכרים
רחוב דוד החזן מספר 13 (פינת הרחובות אדוניהו הכהן, דוד החזן, הבוכרים)
גוש : 30084
חלקה : 107
קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה :
אורך : בין 220675 לבין 220750
רוחב : בין 633325 לבין 633400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול מצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: תוספות בניה הכוללות גם תוספת קומה מובלעת בתוך חלל גג רעפים לשם הרחבת מוסד קיים בשטח.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספות בניה בקומות: מרתף, א', ב', עזרת נשים ו-ג'
 2. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים.הכל לשם הרחבת מוסד קיים בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 5279.46 מ"ר מתוכם 4866.10 מ"ר שטחים עיקריים ו-413.36 מ"ר שטחי שירות.
- ה. הגדלת מספר קומות מ-4 קומות וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף.
 - ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4022, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 9945, זו.

שטח למוסד:

6.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 4022, לגבי שטח למוסד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומות: : מרתף (מפלס -1.83, -2.03, -5.30), א' (מפלס +0.00, +0.50, +1.50), ב' (מפלס +2.83, +4.83, +5.33), עזרת נשים (מפלס +6.00), ג' (מפלס +8.00, +8.66, +9.00).
2. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים.
הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קווי הבניין המרביים לתוספת בניה יהיו כמצוין בתשריט: בקו נקודה בדיו בצבע אדום לתוספת בניה עלית וקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לתוספת בניה תת קרקעית.
ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ה. **הוראות בינוי:**

1. הוראות בניה באבן:
 - א. חומר בניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין קיים.
 - ב. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 - ג. סיתות האבן יהיה זהה לקיים.
 - ד. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלח הארוכה תהיה כפולה של הצלח הקצרה.
 - ה. פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארוכות) כפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
 - ו. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
 - ז. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
 - ח. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
 - ט. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בניין קיים יהיה כיחול בגוון הקיים.

2. **שלבי ביצוע:**

1. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2. 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.

4. **חזית לשימור:**

החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור וחלות לגביה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4022, לגבי חזית לשימור. (סעיף 10 ה')

5. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

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

6. **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 או מי מטעמו.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

7. **חניה:** מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. **תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ה-2) (שלבי ביצוע), 7 (חניה) להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ: 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באבן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) (המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכדומה בזה תהינה תת קרקעית. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל מתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

11. פרטים:

בעל הקרקע:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
ישיבת קמניץ ירושלים כנסת בית יצחק ע"י			רח' דוד החון 13 ירושלים.	טל. 5818257 – 02 פקס. 5818924 - 02	
הרב שיינר	יצחק	313662926			
הרב ליכטשטיין	ברוך דוב	051141372			

אי ציטוט לפרט
X גישה

מגיש התכנית :

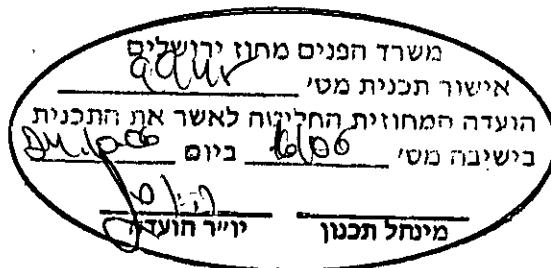
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
ישיבת קמניץ ירושלים כנסת בית יצחק ע"י			רח' דוד החון 13 ירושלים.	טל. 5818257 – 02 פקס. 5818924 - 02	
הרב שיינר	יצחק	313662926			
הרב ליכטשטיין	ברוך דוב	051141372			

אי ציטוט לפרט
X גישה

המתכנן:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
אוסטרובסקי	אלכסנדר	306620436	רח' האביבית 5/10 י-ם 96508	טל. 6247755 – 02 פקס. 6242605 - 02	LEV_MZ@ BEZEQINT.NET

אלכס אוסטרובסקי
אדריכל
דגש 64951



תאריך : 12.05.06