

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6243שינוי 98 / לתכנית מס' 1848' ולתרש'צ 5/05/5(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא מס' 6243;
שינוי 98 / לתכנית מס' 1848' ולתרש'צ 5/05/5.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250.
(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-8287 מ'ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' תלפיות מזרח רח' דב גרונר.
גוש 30203.
חלקות 2 ו-18.
חלקי חלקות 28 ו-26.
שטח בין קואורדינטות אורך 172275 ל-172475
לבין קואורדינטות רוחב 128750 ל-128850.
הכל עפ'י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי ייעוד אזור מגורים 1 ואזור מגורים 4-5, קומות לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לבניית מבנה בן 7 קומות מעל 2 קומות חנייה לשם יצירת 161 יח'ד למגורי עולים, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
 - (ד) הגדלת שטחי הבנייה המירביים בבנין מס' 2 וקביעתם ל-12,022 מ'ר.
 - (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בנייה בשטח ביטול שטח לחניה פרטית.

(ו) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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' 1848'א' ולתש"צ 5/05/5 והוראות שבתכנית 6243 זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1848'א' לגבי אזור מגורים 1 ובתש"צ 5/05/5 לגבי אזור מגורים 4-5 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר בניית מבנה חדש (בניין מס' 2) בן 7 קומות מעל 2 קומות חניה לשם יצירת 161 יח"ד חדשות למגורי עולים בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבנייה תת-קרקעית.

(ב) שימוש בלעדי בבנין יהיה למעון עולים. יבקשו היזמים לשנותו לשימוש אחר, יהיה עליהם להגיש תכנית חדשה בהתאם לחוק התכנון והבניה.

(ג) שטחי הבנייה המירביים הם 12,022 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניין מס' 2

ס ה ' כ	שטחי שירות (מ'ר)	שטחים עיקריים (מ'ר)	
8754	—	8754	במפלס ±0.00 ומעליו
3268	3268	—	מתחת למפלס ±0.00
12,022	3268	8754	ס ה ' כ

שטחי הבנייה המירביים המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לבניין מס' 2 יהא 7 קומות מעל שתי קומות חנייה.

- (ה) גובה הבניין יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ו) מס' יח'ד בבניין מס' 1 יהא 114 יח'ד ובבניין מס' 2 161 יח'ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח'ד מעבר לקיים בגין תוספת הבנייה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- (ז) הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ח) הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (ט) תנאים למתן היתר בנייה:
1. תאום עם מפקד הג'א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם אגף התברואה בדבר שיטת פינוי האשפה באזור באמצעות מכולות אשפה בנפח 6-8 קוב היפוך דחיסה ובדבר מיקום המכולות.
 3. תנאי למתן היתר חפירה יהא תאום עם חברת בזק.
 4. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים. לבניין המוצע דרושה מערכת הגברת לחץ מים כולל מיכל סניקה (נפח עפ'י תאום עם מדור רשת פרטנט + מערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג).
 5. תאום עם חברת חשמל בדבר שילוב תחנת שנאים ובדבר מיקום התחנה וגודלה. תשתיות חשמל באם ישנן יועתקו על חשבון יזם התכנית, אל מחוץ לתחום תוספות הבניה למקום מאושר ע"י חברת חשמל.
 6. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה המוצעת.
 7. תאום עם המחלקה למדיניות תכנון בנושאים הבאים:
 - גינון וגישה לגגות המדורגים של שני הבניינים למגורי העולים.
 - גינון ו/או ריצוף של גן הילדים בתחום השטח לבנייני ציבור.
 - בניית שבילים להולכי רגל המחברים את מגורי העולים עם השצ'פים הסמוכים.
 - תחזוק וטיפול השצ'פים.
 8. תאום עם מחלקת הביוב.

במידה וקיימים קוי ביוב/ניקוז בשטח המיועד לבניה יש צורך להעתיק קוים אלה לתוואי אלטרנטיבי שמחוץ לשטחי הבניה.

את ההטיה יבצע היזם על חשבונו בתאום, אישור ופיקוח מחלקת הביוב לאחר הגשת תכניות ההטיה לאישור המחלקה.

יזם התכנית יגיש תכנית חבור המבנה החדש למערכת הביוב העירונית לאישור. כמו כן יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 9. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:
 - סילוק עודפי חפירה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
 - שיקום המעברים המרוצפים ושחזור החניה שתנוק מהבנייה.
 - שיקם כבישים/מדרכות הגובלים עם התכנית שיפגעו כתוצאה מהבנייה.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. תאום עם מחלקת גנים ופינוק נוי בדבר:

- החלפת עצים קיימים מסוג 'טיפואנה' במדרכה הציבורית לכל אורך הבניה ברח' דב גרונר לעצים בוגרים כולל פרישת מערכת השקיה שתחובר לשצ'פ ע'י יזם התכנית כפוף להנחיות מחלקת הגנות.
- פיתוח השצ'פ ע'י יזם התכנית בכפוף להנחיות מחלקת הגנות.
- יזם התכנית ידאג להזמנת מונה מים ותשלום עבור אגרת החיבור.
- עקירת עצים בתחום שטח הבנייה תבוצע בהתאם להנחיות מחלקת הגנות.
- לפני תחילת העבודה ימלא היוזם בקשת לעקרת העצים ויישא בתשלום האגרה כנדרש.

מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

11. תאום עם שירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

(א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
 5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורינו כחלק מבקשה להיתר בנייה.
 6. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- (ב) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק ז' סעיף - לפי הפירוט: כמסומן על גבי התכנית.
- (ג) בתכנון רחבות מילוט וגרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי החניון וחללים, יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מטר.
- (ה) רוחבם של מהלכי בחדר מדרגות מוגנים, לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת' 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- (ו) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעותיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- (ז) אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.
- (ח) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- (ט) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה.
- (י) לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.

- (יא) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- (יב) בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- (יג) תוגש לשירות כבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכו'.
- (יד) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה.

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. עתיקות:

- (א) התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות - ג'אבל מוכבר שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 ביום ה-31/8/67).
- (ב) יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
- (ג) אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות.

13. חניה פרטית:

- (א) הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שבשטח.
- (ב) החניה תהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

14. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב, מיועדים לעקירה וראה לעיל סעיף 9 (ח-10).

15. דרכים:

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

16. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בפסים ירוקים אלכסוניים, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלסים 5.90- ו-3.20-, והוא מיועד להבטיח מעבר הרכב לבנין הקיים בחלקה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

18. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. תחנת שנאים:

בתחום התכנית תוקם תחנת שנאים. וראה לעיל סעיף ח(5)

20. היטל השבחה:

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 מרכזית 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 את 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן-יהודה 34, ירושלים

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות כלשהן
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ופסי כל דין,
שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט זו.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

2000-09-17

חתימת מגישי התכנית:

"עמיגור"

עמי גור, רח' קפלן 12, תל-אביב

חתימת המתכנן:

בינת, נהול תכנון בע"מ
רח' המרפא 5 ירושלים 97774
טל. 02-862601

'בינת' בע"מ, אדר. י. בלט, רח' המרפא 5, ירושלים 97774
טל: 02-5862601 ת.ז. 496152

תאריך: