

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6634
שינוי 98 / לתכנית מס' 3767
שינוי תכנית המתאר המקומית

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6634
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 3767
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

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

2 גליונות של נספחי בינוי על פי הפירוט הבא:

נספח מספר 1 הכולל: תכניות, חתכים, חזיתות, ערוך בק"מ 1:500
(להלן: נספח מס' 1).

נספח מס' 2 הכולל: נספח חניה ערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס' 2).

3. גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ- 3.16 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת רוממה, שטח בין הרחובות שמגר ואהליאב.

גוש 30236

חלקות 127 ו-120

מגרשים 2 ו-8 לפי תב"ע 3767

6. מטרות התכנית

- (א) שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח מסחרי מיוחד.
- (ב) שינוי יעוד השטח מאזור מסחרי לשטח מסחרי מיוחד.
- (ג) קביעת בינוי להקמת בנין שישמש כדיור מוגן/בית אבות משולב עם מסחר בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) שינוי קווי בניה בהתאם לנספח בינוי כולל קווי בניה תת קרקעיים.
- (ה) שינוי מסי הקומות המירבי מ-7 קומות מעל קומת ± 0.00 ו-2 קומות מתחת למפלס ± 0.00 , ל-8 קומות מעל קומת ± 0.00 , ו-4 קומות מתחת למפלס ± 0.00 .
- (ו) קביעת סה"כ שטחי הבניה בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לטבלת שטחים.
- (ז) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3767 וההוראות שבתכנית מס' 6634 זו.

8. הוראות התכנית

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

במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. הנספחים מחייבים לענין הגובה, מספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה ושימושים.

9. שטח מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ואפור בפסים אלכסוניים הוא שטח מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת בנין חדש בשטח האתר, שישמש דיור מוגן/בית אבות ומסחר, הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- (ב) השימושים שיתרו בשטח זה הם דיור מוגן/בית אבות, מסחר ומקווה, הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) מסי הקומות המירבי יהא 8 קומות מעל $0.00 \pm$ ו-4 קומות תת-קרקעיות.
 גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מסי 1. תותר סטיה של עד $+1.0$ מ' מהמצוין בנספחים
 כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטח שירות (במ"ר)	שטח עיקרי (במ"ר)			
		מסחר	מקווה	דירור מוגן/ בית אבות	
9877 מ"ר	7987	1390	500	---	סה"כ שטחים מתחת למפלס ה-0.00
12911 מ"ר	688	---	---	12223	סה"כ שטחים מעל למפלס ה-0.00
22788 מ"ר	8675 מ"ר	1890	---	12223	סה"כ

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
 ** שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית
 ובהיתרים התשנ"ב-1992).

(ה) מסי חדרי דירור מוגן/בית אבות לא יעלה על 200.

(ו) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המירביים לבניה תת-קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ז) שטח הגג שמעל דירור מוגן/בית האבות ישמש כשטח פתוח לשימוש דיירי, תותר בניית סוכה ופרגולת
 צל.

(ח) בשטח מפלסי 15.10, -12.10 תת קרקעי יוקם חניון לשירות הפרויקט.

אחזקת החניון יהא באחריות בעלי הזכויות בפרויקט.

(ט) הוראות בינוי:

1) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב זכוכית ו/או חומר אחר, כך שהחומרים שאינם

אבן בחזיתות הבנין יוגבלו ל-30% + 5% לאלמנטים מיוחדים.

(2) תותר הקמת פרגולות במרפסות, בהתאם לפרט שיתואם על ידי מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

(3) תותר הקמת מתקנים טכניים על גג הבנין שיכלול, חדרי מכונות למעלית ויציאות מחדרי מדרגות.

לכל המתקנים הטכניים כאמור יבנו מסתורים להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר בניה.

(4) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(י) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תנאי למתן היתר בניה בשטח הפרויקט הוא תיאום עם מחלקת הדרכים ומחלקת התנועה, בין היתר: הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלים בשטח התכנית ולרבות תכנון מפרץ חניה לאוטובוסים ושינויים נדרשים בכבישים הקיימים.

(2) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור המחלקה לגנות העיר והמחלקה לאיכות הסביבה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תכנון גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תכנון גישות לעגלות ולנכים, תכנון מערכות השקיה מבוקרות וכדומה.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים בשטחי המדרכות שמסביב לבית המלון, התקנת מערכת השקיה בהן וריצופן באבנים משתלבות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.

לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת הפיתוח להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.

(3) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר שפיקה המאושר על ידי העירייה.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר התחברות הבנין לרשת ביוב העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב כחוק.

(5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר התחברות הבנין לרשת המים העירונית ובדבר העתקת קוי מים קיימים ו/או אביזרי מים עירוניים, במידת הצורך, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.

(6) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- ציוד החניון במערכת גילוי, כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הוראות להפעלת החניון ותחזוקתו.
- תכנון וביצוע דרכי מילוט מכל נקודה בחניון אל חדרי מדרגות ופתחי יציאה ויציאת חירום.
- תכנון והקמת שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
- תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פירי מעליות, דרכי מילוי, פרזדורים, חדרי מדרגות חיצוניים.
- תכנון וביצוע דרך גישה ורחבות מילוט.

- תיאום מערכות האנרגיה עם הגורמים המתאימים.
 - תיאום דרישות בטיחות אש ספציפיות ודרישות לבנינים גבוהים.
 - תיאום תכנית בטיחותית.
 - הפרדת גושים באמצעות מחיצות אש.
 - תכנון וביצוע מדרכת מילוט ברמפה המשמשת לרכב ויצירת קשר אל קומות הבנין באמצעות צלחות אש ומדרכת מילוט.
 - תכנון וביצוע 2 חדרי מדרגות בבנין לפחות.
 - התקנת מעליות נושאות אלונקה וכן גנרטור חרום.
- (7) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקה התברואה בנושא תכנון מקום להצבת דחסנית בנפח 6 ממ"ק ודרך גישה נאותה אליה.
- (8) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר מיתוג בשטח התכנית.
- (9) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (10) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת-קרקעית ואת הגישה אליה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם.
- (11) הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטו ע"י רשויות התמרור.
- (12) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. בכל הנושאים המפורטים להלן והבטחת ביצועם בפועל.

♦ פעולות למניעת מפגעים בעת הבניה :

רעש - כל ציוד בניה שיופעל בעת הבניה יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979. העבודה באתר תתבצע בימי חול בלבד.

אבק - יש לבצע הרטבה באמצעות מים או מייצבים מאושרים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה לפחות 3 פעמים ביום בקיץ. ההרטבה תבוצע על דרכי עפר ועל ערמות עפר וכן תהיה שטיפה קבועה של גלגלי המשאיות שיצאו מפתח אתר הבניה.

הובלת שפכי עפר תהיה לאתר פינוי מאושר על ידי עיריית ירושלים ובאמצעות מובילים בעלי רשיון עסק תקף.

♦ פעולות למניעת מפגעים בעת הפעלת הפרוייקט - דיור מוגן/בית אבות :

- (1) תנאי למתן היתר בניה, הצגת תכניות כל המערכות המכניות של בית אבות, המקווה והעסקים כולל מערכות מיזוג אויר, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות, ארובות ומערכת גלאי פחמן חד-חמצני בחניון.
- (2) חניית האוטובוסים של דיור מוגן/בית אבות תהיה בתוך חניון תת-קרקעי מוגן, לא תותר חנייה ברחובות הסמוכים למלון.
- (3) מערכת ההסקה וחימום המים של הדיור מוגן/בית אבות, המקווה ושטחי המסחר יופעלו ע"י גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
- (4) כתנאי למתן היתר בניה תוכן חוות דעת אקוסטית לגבי מערכות מכניות (מיזוג אויר, אוורור, חניונים, אוורור מטבחים, בתי עסק), פעילות במלון ומקווה.

- (5) כל המערכות המכניות יתוכננו בקומה נפרדת מתחת למפלס הקרקע. לא יותרו מערכות מכניות על גג המבנה.
- (6) יתוכננו פירים מרכזיים לפינוי כל מזהמי האויר והגזים מהמלון ומבתי העסק והמקווה כולל מערכות סינון. גובה הארובה לא יפחת מ-2 מעל הבנין הגבוה ביותר, בטווח 50 מ' מהארובה.
- (7) תנאי למתן היתר בניית הכנת ותכנית מפורטת לשלוט העסקים בבת אבות, כולל מפרטים טכניים של כל סוגי השלטים.
- (8) יוגשו פנורמות מצולמות והדמיות הכוללות את התכנון המוצע על רקע קיים מ-4 כיוונים.
- (9) לקראת הוצאות טופס 4 יש להציג בפני המחלקה לאיכות הסביבה את הפעלת החניון כולל הפעלת גלאי CO^2 .
- (10) חדר שנאים יתוכנן לפחות 5 מ' מחדרי מגורים או משומשים רגילים.
- (11) מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות: כל עבודות הריסה, פריצה? סלילת דרכים, שיפוצים, בניה, תוספות בניה וכדי יבוצעו על פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה (יצורף כנספת).
- (12) תנאי למתן היתר לעבודות הני"ל הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה. האישור ימסר לאחר שהקבלן? יזם יגיש את התכניות והנתונים כנדרש במפרט.
- (13) בחניונים תת-קרקעיים תותקן מערכת גלאים לפחמן חד-חמצני CO שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
- (14) פינוי שפכי עפר ייעשה בתאום ובאישור אגף שפ"ע.
- (15) מניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הריסה, חפירה ובנייה.

רעש

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ב. יש להשתמש בציוד בהייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את העבודות הבניה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו, בין השעות 06.00-19.00 בלבד).

זיהום אוויר:

הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ולמעלה, לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.

הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.

הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.

יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתר החפירה.

- (12) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם חברת הבו"ק.
- (13) תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם רשות העתיקות.
- (14) הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שינויים אדריכליים בהיתר הבניה ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קו הבנין.
- (15) תותר בניית הפרוייקט בשלבים בהתאם לאישור הוועדה המקומית.

10. חניה פרטית

- (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה לרכב פרטי תהא תת-קרקעית. בהתאם למסומן בנספח מס' 2.
- (ג) החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן הקף בעת מן היתרי הבניה.

11. בנין להריסה

הבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. 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.

13. ביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזקה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
 (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

דוד סלמן
צלח סלמן
החבי' להקמת קרית זכרון קדושים בע"מ
רח' דובר שלום 11, ירושלים.
טל: 02-5372677

חבריה להקמת קרית
זכרון קדושים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

החבי' להקמת קרית זכרון קדושים בע"מ
רח' דובר שלום 11, ירושלים.
טל: 02-5372677

חבריה להקמת קרית
זכרון קדושים בע"מ

חתימת המתכנן:

רכס אשכול אדריכלים
כתובת: דרך בית לחם 85, ירושלים
טל: 026735727

א. רכס - ש. אשכול
נכסים ואדריכלות (1994) בע"מ
דרך בית לחם 85, ירושלים 6624
טל: 02-736707, פקס: 02-736727

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6634
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 26 ביום 08.08.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6634
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 26 ביום 08.08.01