



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3441 א'

שינוי 1/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3441 א' שינוי 4/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). וגליון אחד של תכנית בינוי, 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- 894 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי קטמון, רח' הלי"ה מס' 24 גוש 30007 חלקה 29 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לשטח למוסד.
- ב. קביעת השימוש המותר בשטח לדיור מוגן.
- ג. קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח חלקה 29 לדיור מוגן, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות מעל קומת חנייה וקומת כניסה.
- ה. קביעת חזית מסחרית בחזית הפונה לרח' הלי"ה.
- ו. הגדלת שטחי הבנייה בשטח חלקה 29 וקביעתם ל- 2,563 מ"ר מתוכם 1,445 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ז. קביעת קווי בנין מירביים להקמת הבנין האמור.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ט. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- י. קביעת הוראות בגין בנין וגדרות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בגין עץ דקל קיים, להעתקה למיקום חדש בשטח החלקה.

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' 3441 א' 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 התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למוסד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- השימוש בשטח זה הוא דיור מוגן לקשישים.
 - תותר הקמת בנין חדש בשטח זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 - קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבנין המירביים למפלסים מקומת הכניסה ועד לקומה העליונה.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי הבנין המירביים למפלסי החנייה.
 - מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת חנייה ומעל קומת כניסה ומסחר. גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 - שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
1,445	430	1,875	שטחים מעל הכניסה הקובעת
-----	688	688	שטחים מתחת לכניסה הקובעת
1,445	1,118	2,563	סה"כ

הערות:

- * שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה. שטחי הבנייה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ראה סעיף 10 להלן.
 - השטח, המתואר בנספח מס' 1 כ"שטח קומת הכניסה והמסחר" ואשר אינו מיועד לבית קפה, כמתואר בסעיף 10 בי להלן, ייועד לשימושם של כל דיירי הבניין.
 - השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
 - תנאים למתן היתר בנייה:

1. תיאום עם המחי' לשרותי כבאות בנושאים הבאים:
 - תכנון וביצוע אמצעים לשחרור חום ועשן מקומות החנייה. ציוד החניון במערכת גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים. אופן הפעלת החנייה. תכנון וביצוע דרכי המילוט, חדרי המדרגות, פירי המעליות, הפתחים המקשרים בין קומות החניון, הפרוזדורים. תכנון וביצוע שילוט לדרכי מילוט מהחניון. הכשרת דרך גישה ורחבת מילוט. תכנון מערכות האנרגיה של הבניין. דרישות בטיחות אש ותכנית בטיחותית.
2. תיאום עם מחי' הביוב בדבר התחברות הבניין החדש למערכת הביוב העירונית הקיימת. מגישי התכנית יחוייבו בהיטלי ביוב כחוק.
3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור מחי' הדרכים. התכנון כאמור יכלול בין היתר סימון גבהים בכניסה לחניון והתחברותו לרח' הלי"ה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת מחי' הדרכים.
4. תיאום עם מחי' המים בדבר התחברות הבניין למערכת המים העירונית.
5. הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה בשטח התכנית, לאישור המח' להסדרי תנועה.
6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
7. תיאום עם המח' לשיפור פני-העיר בעיריית ירושלים בדבר העתקת עץ הדקל הקיים בחלקה, למיקומו החדש בתחום החלקה בהתאם לנספח מס' 1.
8. תיעוד הבניין הקיים בתאום עם המועצה לשימור מבנים.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית ובכפוף להוראות הבאות:
- ב. תותר הקמת בית קפה במפלס 0.00 - בחזית הפונה לרח' הלי"ה, כמפורט בנספח מס' 1, שטחו לא יעלה על 60 מ"ר, והשימוש בו יהיה לקהל הרחב.
- ג. ראה סעיף 9 (ז) לעיל.
- ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית:

- א. החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ב. דרישות החנייה: החנייה תהא בהתאם לתקן החנייה שיהיה בתוקף לעת מתן היתר בנייה.
- ג. תותר הקמת תחנת שנאים במפלס החנייה.

13. בנין גדר ומדרגות להריסה:

הבניין הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. תחנת שנאים:

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
ב. רי סעיף 12 ג' לעיל.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

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

17. 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.

18. ת ש ת י ת:

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 ייקבע על ידי 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 ומגישי התכנית:

חבי הלייה 24, רחי הלייה 24, ירושלים. טל. 02-6731391

מ.א.ז. שוואבאט
92 מ.א.ז. מ.א.ז.

חתימת המתכנן:

אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים. טל. 02-5661425

דן יזרעאלי. אדריכל
עמק רפאים ירושלים 93105
טל. 6-661425-02 פקס 663840

תאריך: 20 נובמבר 2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 18.3441
הועדה המהוזית: חליטה לאישר את התוכנית
בישיבה מס' 18100 ביום 18.11.00
סמנכ"ל זכרון
ד"ר הועדה