

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2562 ד'

שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2562 ג'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2562 ג', שינוי מס' 1/94 לתכנית מס' 2562 ג' (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 כינוי ופיתוח, 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- 2.8 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה המורחבת, רח' מעגלי הרי"ם לוינ' מס' 25, גוש 30244 חלקה 115 וחלק מחלקה 146, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי הבינוי המאושר בתכנית מס' 2562 ג' לדיור המוגן לקשישים וקביעת בנין חדש ע"י ביטול תוספת של קומה אחת על חלק מהבנין הקיים המאושר בתכנית 2562 ג' וקביעת בנין לתוספת אגף במקומה, בצידו המערבי של הבנין הקיים, כהתאם לנספח הבנוי.
(ב) ביטול קוי בנין מאושרים לתוספת הקומה במפלס 730.44 מ' וקביעת קוי בנין חדשים לתוספת האגף, כאמור.
(ג) קביעת שטחי הבניה המירכיים למוסד ל-5,772 מ"ר.
(ד) קביעת מס' הקומות המירכיי, כהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת שטח לחניה והוראות לביצועה.
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' 2562 ג' וההוראות שבתכנית מס' 2562 ד' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה) כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או תוספת חדרים לדיור המוגן לקשישים או סגירת קומת העמודים המפולשת ושינוי השימוש בה (כאמור בסעיף 10 ח' להלן) שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שע פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - (1967).

9. הוראות תתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. שטח למוסד:

השטח העכוע בתשריט בעכע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2562 ג' לגבי שטח למוסד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) כשטח זה קיים דיור מוגן לקשישים.

(ב) תוספת הקומה במפלס 730.44 מ' המאושרת בתכנית מס' 2562 ג' מבטלת בזאת.

במקומה תותר הקמת אגף חדש בצידו המערבי של הבנין הקיים, בהתאם לנספח מס' 1.

(ג) קוי הבנין:

1. קוי הבנין המירביים לתוספת האגף כאמור, יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. קוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 2562 ג' לתוספת הקומה במפלס 730.44 מ' מבטלים בזאת כמסומן בתשריט בקו נקודה ברקע עם סימון X.

3. קוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 2562 ג' לתוספת הקומה במפלס 727.58 מ' ממשיכים לחול.

(ד) שטחי הבניה המירביים כשטח חלקה 115 הם 5,772 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ		
קיים	מאושר בתכנית ג' 2562	מוצע	קיים	מאושר בתכנית ג' 2562	מוצע	קיים	מאושר בתכנית ג' 2562	מוצע
3266.98	584.22	1395.44	524.55	—	—	3791.53	584.22	1395.44
—	—	—	—	—	—	—	—	—

על
צ"קעי
חת
קרקעי

הערות לסבלה: - שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

- (ה) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
(ו) הבניה תהא כאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סידות וכיחול אבן הבנין הקיים.
(ז) תוספת האגף תיבנה בהינף אחד ולא תותר בניתו בשלבים.
(ח) השימוש והפיתוח שבקומת העמודים המפולשת יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
לא תותר סגירת קומת העמודים, כאמור, ו/או שינוי בשימוש שיחייב סגירתה.
לאבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
(ט) תנאים למתן היתר בניה:
1. הגשת תכנון מפורט של החניות המוצעות בשטח כביש השירות ובשטח המוסד (כמפורט בנספח מס' 1) לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ביצוע התכנון המפורט, לרבות ביצוע שינויים גאומטריים בכביש השירות, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהקמת האגף החדש.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
3. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
4. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה, בין היתר בנושאים הבאים:
- תכנון דרכי הגישה, רחבות המילוט ודרכי המילוט.
- תכנון מערכות האנרגיה של הבנינים והתאם לתקנות ובתיאום עם הגורמים המוסמכים (לרבות הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז).
- תכנון והתקנת מערכות גילוי אש אוטומטיות.
- הגשת תכנית בטיחותית, הכוללת הוראות הבטיחות בפני שריפות.
- תכנון חדרי המדרגות לרבות חדרי המדרגות הקיצוניים וחדרי המדרגות המוגנים.
- תכנון פתחי היציאה ורוחבם.
- תכנון הפרוזדורים והמעברים.
5. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר התקנת גלאי אש ועשן בכל חדרי השינה בבנין הקיים ולאחר קבלת אישור בכתב על כך מהמחלקה לשירותי כבאות והצלה.
6. תיאום עם אגף התכנון בדבר מיקום וגודל מתקן האשפה שיוצב בשטח הבנין, כחלק מהיתר הבניה.
(י) כחלק בלתי נפרד מבנית האגף המוצע בתכנית, יבוצע טיפול אקוסטי בכל חזית בית האבות הפונה לבנין המגורים מדרום, שיכלול התקנת חלונות כפולים ומזגני אוויר בחדרים, למניעת מטרדי רעש לסביבה. לא ינתן טופס 4 ו/או תעודות גמר כלשהיא אלא לאחר ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

4/...

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי כניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות, (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. חניה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב על רקע חול הוא שטח של חניה ציבורית ולא תהא כל זיקה פרטית למקומות חניה אלה.
(ב) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב על רקע כחום הוא שטח של חניה פרטית.
(ג) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר כניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
(ד) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 וביצועה יהא כפוף לאמור בסעיף 10 (ט) 1 לעיל.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב) ראה סעיפים 10 (ט) 1 ו-12 לעיל.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל וכאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש:

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

18. היטל חשבחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל חשבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר כניה במקרקעין קודם ששולם היטל חשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לחשולם בהתאם להוראות החוק.

5/...

19. תשתי:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו כיווץ ו/או קו ניקוז, ו/או תא כיווץ, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיווץ הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת קרקעי לרבות קו מים, קו כיווץ, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"כ הנמצאים בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שכופע כל האמור בסעיף זה.

20. הערה:

כל הוראות תכנית מס' 2562 ג' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 2562 ד' זו, ממשיכות לחול.

אין לזנו התנגדות ערכנית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
1. נואית על רחוב המכונה הירוק.
התוכנית הנית לריכוז תגובות, אין בה כדי להפיק
על זכות ליוזם התכנית או לכל דבר אחר בתוכנית
התכנית כל עוד לא הוגשה העתק ונתמך עליו
תלויים בנינו, ואין רצוננו זו באה בפרט להסבת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למ
כל חוקה וצפוי כל נק.
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה עי
ידינו חסכם בגין השטח הנדון בתכנית, אין ביישום
על התכנית הכרה או תחאה בקיום הטכני כאמור ו/או
יור על זכותנו לבטלו בגין הפרתו עי יד
התכנית לזו ככת השטח הנדון בשטח ו/או על כל זכו
התכנית לזו ככת השטח הנדון בשטח ו/או על כל זכו
התכנית לזו ככת השטח הנדון בשטח ו/או על כל זכו
מינהל מקרקעי ישראל
משרד הפנים מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע.....
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 י-ם

חתימת מגישי התכנית.....
מעון הורים, רח' מעגלי גר"ם 25 י-ם טל. 02-880333

חתימת המחכנו.....
אדר' רות שגוב רח' השר משה 9 רמת גן, טל. 03-6774151

תאריך..... 20.2.96

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2562
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18 ביום 10.2.96
סמנכ"ל תכנון
יו"ר ועדה