

(כ"ב) ✓

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6663 א'
שינוי 1/01 לתכנית מס' 2639
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6663 א'
שינוי 1/01 לתכנית מס' 2639
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

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

גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1460 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' ואדי ג'וז, רחוב נחל האגוז
גוש : 30518
חלקה : 21
גוש : 29998
חלקי חלקות: 18, 19.
שטח בין קואורדינטות אורך: 222/525 ל- 222/575
לבין קואורדינטות רוחב : 633/325 ל- 633/275
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח משטח לבנייני ציבור לדרך עבור חניה ציבורית.
- ג. קביעת בינוי לבניין בן שבע קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת השימושים המותרים באזור מסחרי מיוחד למשרדים ולחנויות בקומת הכניסה.

- ה. קביעת קווי בניין חדשים לבינוי כאמור, לרבות קו בניין אפס תת-קרקעי ובקומת הכניסה.
 ו. הגדלת מספר הקומות המרבי בשטח החלקה ל- 7 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.
 ז. קביעת גובה בניין מרבי.
 ח. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 3752.8 מ"ר, מתוכם 2653.9 מ"ר שטחים עיקריים.
 ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 י. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 יא. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית וציבורית.
 יב. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2639 וההוראות שבתכנית 6663 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מסחרי מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית בניין בן 7 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית עבור חנויות בקומת הכניסה ומשרדים, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים ע"ג התשריט בקו מקווקו בטוש אדום עבור בניה תת-קרקעית, בקו נקודה בטוש אדום עבור בניה בקומת הקרקע, בקו שתי נקודות בטוש אדום עבור בניה בקומות א', ב', ג' ו-ד' וקו שלוש נקודות בטוש אדום עבור בניה בקומות ה' ו-ו'.
- ב. במסגרת התכליות והשימושים המותרים באזור מסחרי מיוחד, ובנוסף לשימוש של חנויות בקומת הכניסה, יותר שימוש למשרדים ו/או למשרדים ציבוריים ו/או ממשלתיים, בהתאם להסכם שנחתם בין מגיש התכנית ובין הממונה על נכסי הדיור הממשלתי, או כל הסכם אחר שיבוא במקומו.
- ג. שטחי הבניה המרביים להקמת הבניין כאמור הם 3752.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מתחת ל- 0.00	שטח עיקרי	שטח שרות	סה"כ
~	829.4	829.4	829.4
מעל ל- 0.00	2653.9	269.5	2923.4
סה"כ	2653.9	1098.9	3752.8

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין כאמור ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב, 1992.

- ד. מס' קומות מרבי לבניין יהא 7 קומות מעל קומת חנייה תת קרקעית.
 ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
 ו. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

- (1 X) תנאי למתן היתר בניה יהא ביצוע הפקעת השטח המיועד להרחבת דרך עבור התניה הציבורית.
(2) תאום עם מפקדת הג'א בדבר פתרון המיגון בשטח.
(3) תיאום עם מח' התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בשטח.
(4) תיאום עם חברת החשמל.
(5) אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במח' המים.
(6) תיאום עם בזק.
(7 X) תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
א. בניית קיר תומך בצידה הצפוני של החלקה.
ב. שיקום נזקים בכביש ומדרכה צמודים לחלקה שיגרמו כתוצאה מהעבודות בשטח.
ג. ביצוע עבודות אחזקה בשטח.

- (8 X) הגשת תכנית פיתוח בק.מ. 1:250 לשטחים העוטפים את הבניין והמדרכה הציבורית הגובלת עם הבניין לאישור מח' הגננות.
פיתוח השטח יכלול ריצופים, נטיעת עצים והתקנת ספסלים בסמוך למבנה ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
תנאי למתן טופס 4/ו או תעודת גמר הוא השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

(9) הגשת המסמכים הבאים לאישור המח' לאיכות הסביבה:

- א. תכנית המערכות המכניות של החניון והעסקים, כולל מערכת מערכות מיזוג אויר, אוורור, מטבחים ופילטרים לסינון ריחות.
ב. חוות דעת אקוסטית לגבי מערכות מכניות בעסקים בשטח התכנית.
ג. תכנון פירים מרכזיים ואופקיים לפינוי כל מזהמי האוויר והגזים מהעסקים.
ד. תכנית מפורטת לשילוט העסקים כולל מפרטים לביצוע.
ה. תכנית גדר בטיחות קשיחה מסביב לאתר שתכלול שילוט הולם על מהות הפרוייקט.
ו. תכנית פיתוח שטח בק.מ. 1:250 על כל שטח החלקה לרבות מדרכה ציבורית בצידה.
ז. לקראת הוצאת טופס 4 יש להציג את נוהל הפעלת החניון התת קרקעי כולל הפעלת גלאי CO.
ח. הגשת פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.

כל האמור לעיל יעשה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, בפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.

(10) תיאום עם רשות העתיקות.

(11) תיאום עם מח' הביוב בדבר:

- תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנית להטיית קו הביוב העירוני משטח החלקה למערכת העירונית הקיימת ברח' ואדי ג'וז, לאישור מחלקת הביוב בעיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ביצוע ההטייה וכל תיקון שיידרש במערכת הביוב העירונית בשטח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד בפיקוח מח' הביוב וכתנאי למתן טופס 4/ו או תעודת גמר כלשהי.

(12) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בדבר:

- א. הסדרת מקומות חניה בשטח החלקה, ראה סעיף 12 להלן.
ב. הגשת תכנית מפורטת לשטח המיועד לחניה ציבורית לאישור מח' דרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
תנאי למתן טופס 4 יהא ביצוע החניה הציבורית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(13) תיאום עם שירותי הכבאות בדבר:

א. החניון התת-קרקעי:

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 בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, לא יעלה המרחק על 50 מטר.
5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור מכבי אש כחלק מבקשה להיתר.
6. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

- ב. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בגושי המסחר והמשרדים וכו' יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- ג. רוחבם של מהלכי המדרגות בחדר מדרגות מוגן לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות ת.י. 1212 ורוחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- ד. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ה. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות אל גג הבניין.
- ו. בשלב הגשת התכנית להיתר תיבדק מערכת גילוי ואזהרה מפני שריפה.
- ז. גודל המעלית יקבע בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- ח. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- ט. בתכנון המערכות יש להשאיר שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכי"ב.
- י. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, וכו'.
- יא. דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר.

14) תנאי למתן היתר בניה היינו אישור הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ח. הוראות בינוי:

1. מערכת ההסקה של המשרדים תופעל ע"י גז או חשמל בלבד.
2. חדר שנאים יתוכנן לפחות 5 מ' מחדרי המשרדים או משימושים רגישים. וראה להלן סעיף 16.
3. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לגילוי פחמן דו חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האוורור.
4. כל העבודות בשטח יבוצעו על פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המח' לאיכות הסביבה.
5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

10. חזית מסחרית:

- א. חזית הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלולת על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. דרכים:

תואי הדרכים שבתחום התכנית רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרך חדשה או הרחבת דרך. בתחום שטח זה תותר חניה ציבורית – ראה סעיף 12 (ב) להלן.

12. חנייה:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים באתר הבניה או בסמוך לו (לרבות בחניה הציבורית שלהלן), מקומות חניה הדרושים לדעתה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה בתחום הדרך החדשה היא חניה ציבורית בלבד, ראה סעיף 19 (12) לעיל.

13. מבנה להריסה :

המבנה המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

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

16. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. הפקעה :

כל השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

18. היטל השבחה:

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

19. 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעל הקרקע:

עבד אלסלאם אלחירבאוי
ת"ז: 80147291
רח' הנוצרים 30
טל: 02-6280999

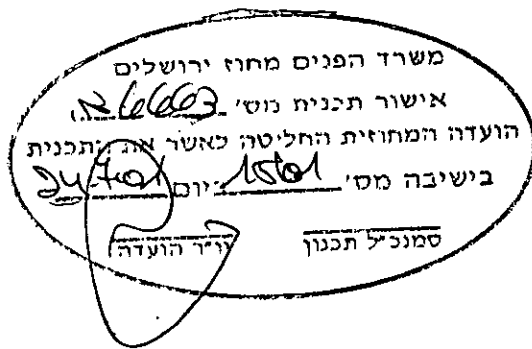
חתימת מגישי התכנית:

עבד אלסלאם אלחירבאוי
ת"ז: 80147291
רח' הנוצרים 30
טל: 02-6280999

דוד שרקי
אדריכל
חב"ד 41, ירושלים 97500

חתימת המתכנן:

דוד שרקי
ת"ז: 13556915
רח' חב"ד 41
ירושלים 97500
טל: 02-6282911



תאריך: 26.07.2001