

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/ 6635 א'

שינוי 17/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' מק / 6635 א'.
שינוי 99 / 17 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7- דפי הוראות בכתב.
(להלן הוראות התכנית).
גליון אחד של התשריט הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן התשריט).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית.

כ- 960 מ"ר.

5. מקום התכנית.

ירושלים, שכ' קרית משה רח' אליעזר הלוי מס' 34
גוש 30157 חלקה 54.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי קו בנין, וקביעת קו בנין חדשים בשטח.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ג. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים לשימור.
- ד. קביעת הוראות בגין בנין להריסה.

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' מק / 6635 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. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א). יותר שינוי בקו בנין בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

(ב). אין בשינוי זה משום שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.

(ג). תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה להסדרת תנועה בדבר הסדרת מקומות החניה בשטח.
2. תיאום עם רשות העתיקות.
3. קבלת אישור מהנדס לענין חפירה בקו בנין אפס ולענין חיזוק הגדרות מסביב לחלקה.
4. תיאום מח' הגגנות בדבר הבטחת שימור העצים כאמור בסעיף 10(ב) להלן, ובדבר עקירת העצים, כאמור בסעיף 10(א) להלן, ותשלום אגרה על כך ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
5. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות להבטחת ביצוע האמור להלן:

(א). להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- כל החניונים יצוידו במע' גילוי וכיבוי אוטומטי באמצאות ספרינקלרים.
- הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות יהיו פתחי יציאת חירום, והמרחק לא יעלה על 50 מטר.
- תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור כחלק מהבקשה להיתר בניה.
- 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 ובניה חלק ד' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: משתי החזיתות של הבנין.
- (ג). בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ד). בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ה). רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש ותאים לדרישות תקו ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- (ו). האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצאות מחיצות אש למשך שטתיים, וזלת אש תקנית הנפתחת לכיון המילוט.
- (ז). תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים, וחדרי מעליות וכ"ו אל גג הבנין.

ח). מע' האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

ט). בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/ גז וכיו"ב.

י). תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, וכו'.
יא). דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר פינוי פסולת הבנין אל אתר לסילוק או טיפול בפסולת בנין, במהלך העבודה בשטח ומייד לאחר השלמתה.

10. עצים לשימור ועקירה:

א. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה, ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום עם מח' הגננות בעיריית ירושלים ולאחר תשלום אגרה כנדרש.

ב. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

לא יותר ביצוע חפירה לחניון התת קרקעי, במרחק שיקטן מ- 3 מ' מגזע העצים כאמור.

11. בנין להריסה:

הבנין המתוחם בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. חניה פרטית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

13. דרכים:

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

14. הפקעה:

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

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

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

א. הועדה 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמוכן 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 בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

את ישר בע"מ

מס' חברה 5168287/6

ת.ד. 40081

מיקוד 90805

טל: 02-5337047

פקס: 02-5337407

את-ישר בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

את ישר בע"מ

מס' חברה 5168287/6

ת.ד. 40081

מיקוד 90805

טל: 02-5337047

פקס: 02-5337407

את-ישר בע"מ

חתימת המתכנן:

יואל בריידמן אדריכל

רועי אלרואי אדריכל

כץ יצחק אדריכל

טל: 02-5851094

פקס: 02-6563567

תאריך: 14.10.99

רועי אלרואי
אדריכל
ברוכובן ירושלים

יזרעאל אלרואי

ועדה מקומית יבנה
אישור תכנית מס' 6635/2
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4100 ביום 21.2.00

סמנכ"ל תכנית