

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6386
 שינוי 98 / לתכנית מס' 1905
 [שינוי תכנית מתאר מקומית]

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 6386
 שינוי 98 / לתכנית מס' 1905
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט)
 וגליון אחד של נספח בינוי, הערוך בקני"מ של 1:250 (להלן: נספח הבינוי).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית שטח התכנית הוא כ-4.26 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, גילה, שטח מצפון לרח' צביה ויצחק
 חלק ממבנן ג' שבתחום מתחם 08, על פי תכנית 1905.

שטח בין קואורדינטות אורך 167550 ו-167650
 לבין קואורדינטות רוחב 126650 ו-126750

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד שטח, משטח פתוח ציבורי לשטח למוסד.
- ב. קביעת השימוש בשטח המוסד למוסד לילדים אוטיסטים.
- ג. קביעת בינוי להקמת המוסד כאמור, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת קווי בנין מירביים להקמת המוסד, לרבות קווי בנין אפס-על-קרקעיים ותת-קרקעיים.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת המוסד ל-3,120 מ"ר.
- ו. קביעת מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 1905 וההוראות שבתכנית 6386 ז.

8. הוראות התכנית

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

9. שטח למוסד

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום, מותחם בקו חום כהה, הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. השימוש המותר בשטח הוא מוסד לחוסים אוטיסטים.
- ב. תותר הקמת הבנין לשימוש כאמור, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.
- ג. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי, יהיו כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד 1.5 מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	
755	225	980	שטחים מעל למפלס ה-0.00
1,105	1,035	2,140	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1,860	1,260	3,120	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב, 1992.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת.
אסורה הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות.

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של מערך ההניה הנדרש בשטח התכנית, של דרך הגישה אליה מרחי צביה ויצחק ושל השינויים הנדרשים בתחום רחי צביה ויצחק (לרבות הסדרת מדרכה וביצוע הסדרי בטיחות), לאישור מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. מודגש כי, לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח עד להשלמת ביצוע התכנון המפורט כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא, הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות השטח הפתוח הציבורי, לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, כולל בין היתר, את הפרטים הבאים: גינון ונטיעות, ריצוף, מערכות השקייה, ריהוט גן, תאורה, תשתיות תת-קרקעיות, מעקי בטיחות, חידושים טכנולוגיים וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית ולרבות נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכות השקייה לאורך המדרכה הגובלת, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. מודגש כי, לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי לבנין, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח התכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר, בדבר סילוק עודפי עפר לאתר שפיכת עפר, המוסכם על עיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא, הקמת קיר ביטחון בין שטח הבניה לבין הוואדי, על מנת למנוע דרדרת עפר ופסולת בניה לוואדי.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם מפקדת הג"א, בדבר פתרון המיגון בשטח.
6. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא, תיאום עם רשות העתיקות. התכנית מצוייה בתחום אתר העתיקות "בית ארזה", שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. מיום 31.8.67). אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון פיקוח ארכאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בדבר הבטחת ביצוע כל האמור להלן: הדרישות הנוגעות לחניון:
- א. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - ב. כל החניונים יצויידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטית באמצעות מיתזים.
 - ג. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתם.
 - ד. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
 - ה. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו, כחלק מבקשה להיתר בניה.
 - ו. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה באמצעות מדרגות חיצוניות, שיקשרו בין כל מפלסי הקומות, שיאפשרו מילוט מהקומות וגישה לכבאים בשעת חירום.
 - מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
 - רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
 - האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
 - תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
 - בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מיתזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
 - מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 - בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק גז וכו"ב.

- תכנית בטיחותית תוגש לשירותי הכבאות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכד'.
- דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.
- ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.
- 8. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין השאר, בנושאים הבאים:
 - א. חימום הבנין יהיה באמצעות גז או חשמל, ולא על ידי סולר או עצים.
 - ב. לעת מתן היתר בניה, יוגש מפרט הכולל פרט בנין למניעת חדירת גז ראדון, אשר יתואם עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה, ויהווה חלק בלתי נפרד מההיתר.
 - ג. לעת קבלת טופס 4, יש לבצע בדיקת ראדון בכל מבנה, בכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, הכל לפי דרישות ובתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעירית ירושלים.
 - ד. תנאי להיתר בניה הינו, הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי המערכות המכניות והפעילות בבנין.
 - ה. כל עבודות הבניה בשטח יבוצעו על פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה.
 - ו. מיקום חדרי שנאים - ר' סעיף 14 להלן.

10. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק, הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה, ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים, וכן ההוראה הבאה:

- א. התכנון והביצוע של הפיתוח בשטח הפתוח הציבורי יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף למפורט בסעיף 9(ה)2 לעיל.
- ב. אחזקת השטח כאמור, תהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח עירית ירושלים.

11. 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 תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. תכנון וביצוע החניה – ראה סעיף 9(ה)1 לעיל.

12. דרכים

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. ראה סעיפים 9(ה)1 ו-2 לעיל.

ג. תותר העלאת והורדת נוסעים בתחום הדרך הציבורית. היזם יחוייב בהסדרת מדרכה והסדרי בטיחות על פי דרישת העיריה, לעת מתן היתר בניה.

13. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי הציבור, מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965.

14. 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 הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון, בכל מקרה, במרחק של לפחות 5 מ' מחדרי מגורים, או חדרים המשמשים לשהיית קהל ממושכת.

15. אנטנות רדיו וטלוויזיה

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה

א. הועדה 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.

תשתית 20

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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל האביזרים והמתקנים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"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, יהא תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
בן-יהודה 34, ירושלים
טל' 5392777 - 02

מגישי התכנית

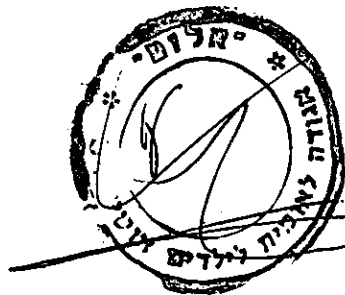
אלו"ט
בן-יהודה 217
תל-אביב 63502
טל' 6040854 - 03

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 6386
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 10200 ביום 11.11.99
י"ד חשוון



המתכנן

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 6245220 - 02



ז. שיינברג - אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02-6257143, 02-6245220

משרד הפנים מחוז ירושלים
איטור תכנית מס' 6386
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10200 ביום 11.11.99
סמנכ"ל וזכ"ר
י"ד חשוון

13 יוני 1999

תאריך