

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3991 ב'
שינוי 1/95 לתכנית מס' 3991
שינוי 2/95 לתכנית מס' 2167 ב'
(תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקראת, תכנית מס' 3991 ב'
שינוי 1/95 לתכנית מס' 3991
ושנוי 2/95 לתכנית מס' 2167 ב'
(להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 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. 1:250, 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

כ - 6541 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות 04, שטח בין הרחובות הרואה וחזקיה שבתאי
גוש 30716
חלק מחלקה 68, מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 3991.
ומגרש מס' צ - 11 שעפ"י תכנית מס' 2167 ב'.
שטח בין קואורדינטות אורך 168875 ל- 169000 .
לבין קואורדינטות רוחב 136410 ל- 136525 .

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. קביעת בינוי להקמת בית אבות \דיור מוגן לקשישים בשטח
מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 3991, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת בנין לדיור מוגן ל-
8710.30 מ"ר מתוכם 5435.0 מ"ר שטחים עיקריים
ו- 3275.30 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.

- ג. איחוד וחלוקה מחדש של השטח. של השטח הציבורי הפתוח שצ"פ.
- ד. קביעת מס' הקומות המירבי ל-6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית.
- ה. קביעת גובה הבניה המירבי.
- ו. קביעת קוי בניה מירביים.
- ז. קביעת תנאים 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' 3991 ו- 2167 ב' וההוראות שבתכנית מס' 3991 ב' זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הכנוי (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 הצנוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. על שטח זה יוקם בית אבות \ דיור מוגן לקשישים.
 כ- 81 יח"ד. שטח דירה ברוטו לדירת 2 ח' כ- 35 מ"ר.
 שטח דירה ברוטו לדירת 3 ח' כ- 53 מ"ר.
- ב. הבינוי יהיה כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
-----	2100.00	2100.0	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
5435.0	1175.30	6670.30	שטחים מעל למפלס ה-0.00
5435.0	3275.30	8710.30	סה"כ

הערות לטבלה:

-שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

-שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ה. הועדה המקומית תהא ראשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, לרבות שינויים בחלוקה הפנימית, ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת גובה הבניה, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת מס' הקומות המירבי.

ו. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים :
 - תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומת החניה.
 - התקנת מערכת גילוי \כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - אופן הפעלת החניה ותחזוקתה.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט מהחניה, תכנית שילוט לדרכי המילוט, חדרי המדרגות, פירי המעליות, פתחים המקשרים בין הקומות, בין הגישה לרחבות מילט, פרוזדורים.
 - תאום מערכות האנרגיה של הבניין ע"י הגורמים המתאימים.
 - תיאום דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה.
 - תיאום תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.
 - הפרדת גושים בעמצאות מחיצות אש.
 - תכנון וביצוע מוצא אל הגג מחדרי המדרגות החיצוניות.
 - תכנון וביצוע מדרג מילוט בכל אחד מהגושים מחוץ החצר.
3. תיאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבניין.
4. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המוסד ופיתוח השטח הפתוח הציבורי המסומן במגרש חדש מס' 2, שבשטחים החיצוניים לאישור המח' לשיפור פני העיר.
 - התכנון כאמור יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות מערכות השקיה, קירות תמך, ריצוף תאורה, ריהוט גן ורחוב, וכדומה הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
 - ביצוע בפועל של הפיתוח, בהתאם לתכנון המפורט כאמור הן בתחום המוסד והן בתחום השטח הפתוח הציבורי המסומן כמגרש חדש מס' 2, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכה והתקנות מערכת השקיה, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת בית האבות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - לא ינתן טופס 4 ו\או תעודת גמר כלשהיא לבית האבות אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח הן בשטח המוסד והן בשטח הפתוח הציבורי, להנחות דעת המח' לשיפור פני העיר.
 - אחזקת השטח שבתחום המוסד תהיה באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

- אחזקת השטח שבתחום השטח הפתוח הציבורי המסומן כמגרש מס' 2. תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם במשך שנה מיום קבלת טופס 4 ו\או תעודת גמר כלשהיא לבית האבות. לאחר השנה כאמור תהא אחזקת השטח באחריות עיריית ירושלים.
5. תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר בנושאים הבאים :
- הגשת נספח אקוסטי לגבי השפעת המערכות המכניות של הבניין (מזגן אויר, חדרי מכונות, גנרטור, אוורור חניון) ופעילויות הבניין (לרבות אולמות שמחות ואירועים). על שימושי הקרקע הסמוכים והאמצעים להפחתתן במידת הצורך, לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- הגשת תכניות אוורור כולל מסננים ופילטרים פעילים למטבחים חדרי מכונות, חדרי אחזקה והסקה לאישור האגף לאיכות הסביבה.
- הגשת תכנית שילוט לאישור האגף לאיכות הסביבה.
ביצוע כל דרישות האגף לאיכות הסביבה יהא תנאי למתן טופס 4 ו\או תעודת גמר לבית האבות.
6. תיאום עם רשות העתיקות.
7. הגשת כתב התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה לפיה מתחייבים מגישי התכנית לבצע פיתוח שטח המוסד והשטח הפתוח ציבורי וכן לתחזק שטחים אלה, כאמור בסעיף קטן 4 לעיל.
8. ביצוע כל הפעולות העבודות והמיתקנים לשימושם של נכים.
9. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלה בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
- ח. מערכות החום של הבנין תהיינה באמצעות גז או חשמל.
10. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלה אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ג. דרישות החניה הן : 2 מקומות חניה עבור כל 3 יחידות דיור ששטחן לא עולה על 50 מ"ר, או מקום חניה אחד ליחידת דיור ששטחה מעל 50 מ"ר.
11. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2167 ב' לגבי שטח פתוח ציבורי וכן ההוראה המפורטת בסעיף 9 ו.4. לעיל.

12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות תכנית מס' 3991 והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יעברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללישכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקרת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם הרישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. 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.

16. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין 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 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 המישפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

