

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6125

שנוי מס' 16/98 לתכנית מס' 3822/98
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6125, שינוי לתכנית מס' 3822/98. 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 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 (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-2450 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת נווה-יעקב, פינת הרחובות הרב זווין ושמואל גדליה, מגרש M עפ"י תכנית 3822, חלק ממגרש S3 עפ"י תכנית 3822 וחלק מדרך.

שטח שבין קואורדינטות רוחב 138625 ל-138725
לבין קואורדינטות אורך 173575 ל-173625;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
(ב) שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
(ג) קביעת בינוי להשלמת קומה שניה ולתוספת 2 קומות לשם תוספת 16 יחידות דיור חדשות וכיתת גן-ילדים בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קווי-בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש M מ-850.07 מ"ר ל-2799.00 מ"ר.
(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומה תת-קרקעית.
(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

- (ח) קביעת הוראות בגין חניה.
- (ט) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- (י) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

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' 3822 וההוראות שבתכנית מס' 6125 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3822 לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר השלמת קומה במפלס +3.50 ותוספת 2 קומות חדשות לשם תוספת כיתת גן-ילדים ו-16 יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קני הבנין המסומנים בשתריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 2799 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2315.95	408.97	231.55	177.42	1906.98	1226.60	680.38	00.0 מפלס
482.68	177.42	---	177.42	305.26	---	305.26	00.0 מפלס
2798.63	586.39	231.55	352.52	2212.24	1226.60	985.64	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום לתוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות) (בהיתרים) התשנ"ב-1992.

מצויין בזאת כי שטחי הבניה הם פועל יוצא מתכנית הבינוי (נספח מס' 1) ובכל מקרה של אי-התאמה בין טבלת שטחים זו לבין השטחים בפועל עפ"י התכנית (נספח מס' 1), שטחי הבניה שבתכנית הם הקובעים.

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומה מסחרית חלקית.

(ד) גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 16 יח"ד וכיתת גן-ילדים. כמו-כן קיימות חנויות בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) ובקומת קרקע תחתונה (מפלס ± 4.10), ותירשם על-כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) הבניה תהיה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור האינסטלציה של הקומות הנוספות למערכת הביוב והניקוז הקיימת.

יזם התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. אישור תכנית האינסטלציה לןתוספת הבניה במחלקת המים.

4. תיאום עם חברת החשמל בדבר הגדלת חיבור חדש לרשת החשמל.

5. תיאום עם המחלקה למדיניות תכנון.

6. תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:

א. סלילה מחדש של קטעי הכבישים ברח' גדליה, שמואל והרב זווין, הגובלים בתכנית, כולל ריצוף המדרכות באבן משתלבת.

ב. ריצוף המעברים והמדרכות אל המבנה או ממנו, כולל הצבת מסעדי יד כנדרש.

ג. העתקת המדרכה לתחום השצ"פ.

ד. במהלך העבודה יש לדאוג כי לא תופרע תנועתם

הסדירה של הולכי הרגל וכלי הרכב. כל האמור לעיל יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

7. תיאום עם מחלקת הגננות בדבר נטיעת עצים במדרכות הגובלות בתכנית ברחובות שמואל, גדליה והרב זווין.

8. הגשת תכנון מפורט ע"ג תכנית מדידה מעודכנת למפרץ חניה, כולל שינויים בהסדרי תנועה (יצירת אי-תנועה) לאישור מחלקת הדרכים.

9. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר:
א. מספר מקומות החניה הנדרש.

ב. ביצוע מפרץ החניה כולל העתקת קיר חומה ועבודות פיתוח שטח של גישה לגן הציבורי, סלילת מדרכה ואי-תנועה על חשבון היזם.

ג. הגשת תכנית החניה שתוגש לאישור המחלקה ע"ג תכנית כבישים ותנועה מפורטת.

10. תיאום עם שירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

א. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.3.
ב. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.

ג. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.

ד. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו, ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי 1212 ורוחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.

ה. האגפים השונים יפורדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

ו. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.

ז. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.

ח. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים

להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

י. תוגש תשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, ויעשה תיאם עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

יא. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

10. כיתת גן:

- (א) היזם מגיש התכנית יבנה את כיתת הגן עד לרמה של שלד כולל תשתית לחשמל, מים, טלפון וביוב.
- (ב) היזם ו/או בעלי הקרקע ירשמו את הגן ע"ש העירייה בעת רישום הדירות כבית משותף, וירשמו על-כך הערת אזהרה לטובת העירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- (ג) תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב התחייבות ע"י היזם מגיש התכנית בידי העירייה להבטחת קיום האמור לעיל.
- (ד) תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירה בפועל של שטח הגן לרשות העירייה.

11. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

12. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. חניה פרטית:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין.

14. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה וזתיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

15. זרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של זרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של זרכים חדשות או הרחבת זרכים.

16. אנטנות

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

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת: מגישי התכנית:

רחמים משלה, ת"ז 4492821, רח' יעבץ 2 ירושלים, טל' 625 3911 (02)

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טל' 531 8888 (02)

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

2/1/02

תאריך:

