

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5653

שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1502

ושינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1502 ב'.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5653 שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1502 ו/או שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1502 ב'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 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 (להלן: נספח מס' 1).

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

3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 4347 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סנהדריה המורחבת, שטח ממערב לרח' מעגלי הר"ם לוי. גוש 30244, חלקות: 116, 117, 149. מגרשים מס' 13א, 13ב ו-13ג שעפ"י תכנית מס' 1502 ב'.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך חדשה ושינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח לבנין ציבורי.

(ב) ביטול השימוש הנאושר בשטח מגרש מס' 13א שעפ"י 1502 ב' למקווה וקביעת שימושים חדשים בתחום מגרש חדש מס' 116א לבית כנסת ולבית אבות/דיוור מוגן.

(ג) קביעת בינוי להקמת בית האבות/דיוור מוגן בשטח מגרש חדש מס' 116א, בהתאם לנספח ב'.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 116א ל- 12,800 מ"ר.

- (ה) קביעת מסי הקומות להקמת בית האבות ל- 5 קומות עיקריות מעל פני מפלס ה- 0.00 ו- 2 קומות מתחת לפני הקרקע.
- (ו) קביעת קוי הבנין המירביים להקמת בית האבות כאמור.
- (ז) קביעת חוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) התנויות דרך ציבורית המקשרת בין שטח מגרש חדש מסי 116א' לרח' מעגלי הריים לוי.
- (ט) איחוד וחלוקה חדשה.

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 מסי 1502ב' וההוראות שבתכנית מסי 5653 זו.

8. חוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל 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. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטח לבנין ציבורי וכן ההוראות הבאות:

(א) השימוש שאושר בתכנית מסי 1502ב' בשטח מגרש מסי 113א' למקווה מבוטל בזאת.

השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מסי 116א' הם בית כנסת ובית אבות/דיור מוגן.

(ב) תותר הקמת בית האבות/דיור המוגן בשטח כאמור בהתאם למונחה בנספח מס' 1.

(ג) קוי הבנין להקמת בית האבות כאמור יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים - טוש אדום.

(ד) מסי הקומות המירבי העיקרי להקמת בית האבות יהיה 5 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות מעל מפלס ה- 0.00, בנוסף תותר תוספת קומות ושטחי שירות מתחת למבנה. מעל המבנה יותרו מבנים למתקנים טכניים.

(ה) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מסי 116 אי יהיו כמפורט

להלן:

יעוד	מיקום	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)
בית אבות/ דיור מוגן	שטחים מעל למפלס ה-000±	6500	1330	7830
	שטחים מתחת למפלס ה-000±	1370	2900	4270
	סה"כ בית אבות/ דיור מוגן	7870	4230	12100
בית כנסת קיים	שטחים מעל מפלס ה-000±	398.2	---	398.2
	שטחים מתחת מפלס ה-000±	231.5	70.56	302.06
	סה"כ ביכני"ס	629.7	70.56	700.26
	סה"כ כללי	8500	4300	12800

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) הבניה תבוצע באבן סיבצית מרובעת ומסודרת, יותר שילוב של חומרים

אחרים כגון אבן נסורה ללא סיתות, מתכת, זכוכית וכיו"ב.

(ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק

עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של הדרך הציבורית והחניה שבתחום התכנית

ושל פיתוח כל שטח התכנית לאישור מ'ח' הדרכים והמ'ח' להסדרי

תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

תנאי הביצוע של כביש הגישה יקבעו לעת מתן היתר הבניה בשטח.

מודגש כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר בצוע

הדרך הציבורית שבתחום התכנית בשלימות להנחת דעת עיריית

ירושלים.

תנאי למתן היתר בניה הינו ביצוע דרך גישה נוספת. דרך הגישה הנוספת תאושר ע"י מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים וע"י המפקח על התעבורה במשרד התחבורה. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור התכנית ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

2. תיאום עם המתי' לשרותי כבאות בנושאים הבאים :

- תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.

- ציוד החניה והבנין מעליה במערכת גלוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.

- קביעת הנראות להפעלת החניה.

- תכנון וביצוע דרכי מילוט מקומות החניה.

- תכנון וביצוע שילוט לדרכי המילוט מהחניה.

- תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה.

- תכנון והכשרת דרך גישה ורתבות מילוט.

- תכנון וביצוע חדרי המדרגות הפרוזדורים, פתחי יציאה.

- תכנון וביצוע מחיצות אש ודלתות אש.

- התקנת גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.

- תיאום מערכות האנרגיה של הבנין.

- תיאום תכנית בטיחותית.

- קבלת דרישות בטיחות אש נוספות.

3. תיאום עם מתי' הביוב בדבר העתקת קו ביוב עירוני קיים לתוואי

חלופי שיקבע ע"י מתי' הביוב. ביצוע ההסיה כאמור יבוצע על ידי

מגישי התכנית ועל חשבונם בפקוח מתי' הביוב.

מגישי התכנית יהוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם מתי' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו

למערכת המים העירונית.

מגישי התכנית יהוייבו בתשלום אגרת פיתוח רשת מים.

5. תיאום עם חברת החשמל בדבר שלוב חדר שנאים בשטח התכנית.

מיקומו יקבע לעת מתן היתר הבניה.

6. תיאום עם חברת בזק.

7. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח התכנית לאישור המתי' לשיפור

פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור

יכלול בין היתר פירוט גיבון ונטיעות, רדוט גן ורתוב, גישות לעגלות

ולנכים, תאורה, מעקות וכדומה, כדרישת המתי' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.

לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, לרבות ביצוע שיקום של כבישים/מדרכות הסמוכים לתכנית שיפגעו בעת הבניה, סלילה וריצוף מחדש של הדרך הציבורית שבתחום התכנית, נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכות השקיה, להנחת דעת עיריית ירושלים.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה בשטח.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת המסמכים המפורטים להלן לאישור המח' לאיכות הסביבה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם:

- הגשת חוות דעת אקוסטית לגבי הפעילות בבנין ולגבי המערכות המכניות של הבנין (לרבות מיזוג אוויר, חדרי מכונות, גנרטור, אולם אירועים) ופירוט האמצעים מתחת למפלסי הרעש הנותרים.
- הגשת תכנית לפיתוח השטח לאישור המח' לאיכות הסביבה.
- הגשת מפרט למסננים (פילטרים פעילים של המטבת) לאישור המח' לאיכות הסביבה.

11. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות. האתר מצוי בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאי למתן היתר בשטח הוא קבלת התחייבות ממגישי התכנית למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע עבודות החפירה והחציבה במקום.

(ט) הוראות למניעת מפגעים בעת ביצוע הבניה:

רעש

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ב. יש להשתמש בצידוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הצידוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את העבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 06:00 - 19:00 בלבד.

זיהום אוויר:

- א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, זלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. קידוחים עם מיקרופיילים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה, לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתזו מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף האתר על פי מפרט שאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר החיפאי, חוץ מהכניסות לאתרי חפירה.

(י) הוראות בניית נוספות:

1. מערכת החימום תהא באמצעות גז או חשמל.
2. שטחי ימוקם לפחות 5 מ' מפעילות רגילה.
3. יבוצע פיר מרכזי לכל גובה הבנין לפליטת מזהמים.

10. חנייה פרטית:

- (א) הועדה 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) דרישות החניה בתכנית יהיו בהתאם לתקן התקן בעת הוצאת היתרי בניה.
- (ד) ברמפת הגישה לחניון ולגישת אמבולנסים ישמר רוחב של 5.0 מ'.
- (ה) ראה סעיף 9(ת)1 לעיל.

11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 (ב) ראה סעיף 9(ח)1 לעיל.

12. הפקעה:

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

13. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. 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.

17. 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 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.

עיריית ירושלים



הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (כלבד)

27/8/00
תאריך

חתימה

9

עיריית ירושלים - אגף הנכסים

ככר ספרא 1, ירושלים

טל. 02-6297777

חתימת בעלי הקרקע:

כבוד לחיים בע"מ

עפ"י הסכם מיום 6.5.94

עם מעון הורים בית מחסה לקשישים

מיסודו של כולל שומרי התומות ירושלים (ע"ר)

רח' השקד 8, מוצא עילית

טל. 02-5330548 פקס. 02-5330548

אילל שער ומיכאל וקנין

אדריכלים ובוני ערים

רח' רמב"ן 11, ירושלים.

טל. 02-5633434 פקס. 02-5610947.

חתימת מגישי התכנית:

חתימת המתכנן:

7.2000

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5603
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8100 ביום 20.6.00
סמנכ"ל תכנון
י"ד תועדה