

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6626

שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1726

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 6626
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1726
(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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 1835 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, גבעת שאול, רח' עקיבא אזולאי פינת רח' גבעת שאול,
גוש: 30259, חלקות 1 ו-2,
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. שינוי יעוד שטח משמורת טבע לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת בינוי להקמת בנין בן 12 קומות וחניון מתחת למפלס הכניסה.
- ד. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 7860 מ'ר שטחים עקריים ו- 9279 מ'ר שטחי שרות.
- ו. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 89 יחידות דיור.
- ז. 5 דירות בקומה 1, 8 דירות בקומה 2 עד 10, 6 דירות בקומות 11 עד 12.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- ט. קביעת שטחים לחניה.
- י. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- יא. אחוד וחלוקה מחדש.
- יב. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 6626 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו
- א. שמושים המותרים בבנין זה יהיו כלהלן:
 1. בקומת הכניסה יותרו לובי כניסה למגורים, 5 דירות ולפי דרישת העיריה והועדה המחוזית שטח של כ-150 מ'ר לצרכי ציבור שהשמוש בו ייקבע ע"י עיריית ירושלים.
 2. שאר הקומות ישמשו למגורים.
 3. מתחת לקומת הכניסה יהיה חניון בן 4 קומות.
 - ב. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

סה"כ שטחים במ"ר	סה"כ שטחי שרות במ"ר	שטחי שרות מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	
10212	2352	2352	7860	7860	שטחים מעל מפלס +0.00
6927	6927	6927	0	0	שטחים מתחת מפלס +0.00
17139	9279	9279	7860	7860	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי יהיה 12 ו-4 קומות חניה מתחת לקומת הכניסה.
- ד. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 89 יחידות דיור. 30% ממס' יחידות הדיור תהיינה דירות בנות 3 חדרים (דירות קטנות).
- ו. הבניה תהיה 70% באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- ז. תנאים למתן היתר בניה :
1. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
 2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
 3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
 4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
 5. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 6. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
 7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 8. תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :
 - א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון :
 - * יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - * כל החניונים יצויידו במערכת גילוי (כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים).
 - * בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה, יציאות החרום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
 - * תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור העיריה כחלק מבקשה להיתר בניה.
 - * בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יהיו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

10. חניה:

- א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה: 1 מקום חניה לכל יחידת מגורים קטנה ו- 1.2 חניה לכל יחידת מגורים גדולה. החניות הכפולות יוצמדו לבעלים אחד בלבד.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.
- ג. הבעלים רשאי לבנות חניה מעל לתקן בהתאם לנספח מס' 1. במידה ויהיו מקומות חניה עודפים יוכלו אלה לשמש גם כחלק מתקן החניה למגרשים סמוכים המרוחקים עד 250 מ'. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן טופס 4 אם יתברר לה כי המקומות העודפים נמסרו יותר מפעם אחת למגרשים אחרים.
- ד. הכניסה והיציאה לבנין מרחוב עקיבא אזולאי תותר למתחם זה כאשר רחוב עקיבא אזולאי ייהפך לכביש מקומי.

11. מבנים גדרות ומדרגות להריסה:

המבנים הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

13. בצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגשי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. אחד וחלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות אחד וחלוקה חדשה על פי 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 רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפנייה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא עם כן, תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למותן 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. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל כניסה תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17. קולטי שמש:

א. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.

18. היטל השבחה:

א. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

עיי ביכ עויד מ. פלד
רחי הנציב 30
תל-אביב
טל. 03-5619713



תאריך: 12/10/99

חתימת המתכנן:

יבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 4144 ירושלים
טל. 02-6789914

יצחק ליבנד
ת.ד. 4144
ירושלים 91040
טל. 02-6789914

תאריך: 12.10.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6656
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15899 ביום 15.8.99
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה