

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6635

שינוי 10/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 1/99 לתכנית מס' מק/6635 א'.
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6635
שינוי 10/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 1/99 לתכנית מס' מק/6635 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט).

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200
(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-960 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קרית משה רח' אליעזר הלוי מס' 34
גוש 30157
חלקה 54

שטח בין קואורדינטות אורך 168400 ל - 168525
לבין קואורדינטות רוחב 132650 ל - 132750
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בדבר הריסת בניין קיים ובניית בניין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה וקומת מחסנים לשם יצירת 15 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים לבניין המוצע.
- ד. קביעת גובה בנייה ומס' קומות מירבי.
- ה. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח החלקה וקביעתם ל-3015 מ"ר מתוכם 1685 מ"ר שטחים עקריים ו-1330 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בדבר זכות מעבר לציבור.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה, עצים לשימור ועצים לנטיעה.

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' 1399 וההוראות שבתכנית מס' 6635 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).

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 המתאר לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הריסת בניין קיים ובניית בנין מגורים חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה וקומת מחסנים לשם יצירת 15 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית. (קו בניין אפס)

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 3015 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עקריים (מ"ר)		במפלס ± 0.00 ומעליו מתחת למפלס ± 0.00 סה"כ
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
		393		1685	
		937			
3015		1330		1685	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
במידה ותהיה סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת חניה, וקומת מחסנים, כמפורט בנספח מס' 1.

ד. גובה הבנייה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד בבניין לא יעלה על 15 יח"ד. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה אסורה. מודגש כי כל חזית של הבנין תצופה באבן ב 70% משטחה לפחות.

ז. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת קווי הבנין המירביים, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת גובה הבנין המירבי, ממגבלת מספר הקומות המירבי וממגבלת ציפוי באבן.

ח. גודל כל מחסן שיתוכנן לכל יחידת דיור לא יעלה על 7 מ"ר.

ט. השטח בחלקה הדרום מזרחי של התכנית ישמש לגינון, כמפורט בנספח מס' 1.

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה יפותח ויתוחזק כמדרכה, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ראה סעיף (יא) 1 להלן.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:
 - תכנון וביצוע מקומות חניה בשטח.
 - ✓ - תכנון וביצוע הפיתוח בשטח עם זכות המעבר לציבור שבתכנית.
 - ✓ - תכנון פיתוח שטח להסדרת מדרכות ברח' אליעזר הלוי, מצומת קרית משה עד ימין אבות כולל צומת עם נורוק.
2. תיאום עם מחלקת הגנות בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ובדבר שימור העצים המתוחמים בתשריט בקו אדום. ראה סעיף 12 להלן.
3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית בק.מ. שלא יפחת מ250:1 לאישור מחלקת הגנות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות נטיעת עצים בוגרים בשטח המדרכה ועקירת העץ הקיים בשטח המדרכה, במידת הצורך, ושתילתו במקום חילופי בשטח המדרכה הנ"ל, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעתה של מח' הגנות.
4. תיאום עם רשות העתיקות.
5. העברת השטח המיועד לדרך ציבורית בתכנית לידי עיריית ירושלים, ללא תמורה ראה סעיף 14 להלן.
6. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות להבטחת ביצוע האמור להלן:

להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- א. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - כל החניונים יצוידו במע' גילוי וכיבוי אוטומטי באמצאות ספרינקלרים.
 - הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
 - בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות יהיו פתחי יציאת חירום, והמרחק לא יעלה על 50 מטר.
 - תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור כחלק מהבקשה להיתר בניה.
 - בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות, ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ב. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק-ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: משתי החזיתות של הבנין.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מטרים.

- ה. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקו ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.
- ו. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיון המילוט.
- ז. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים, וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
- ח. מע' האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- ט. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/ גז וכיו"ב.
- י. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, וכו'.
- יא. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. דרישות החנייה שבתחום התכנית תהיינה 1.5 מקומות חנייה לכל יחידת דיור.
- ד. ראה סעיף 9(א), לעיל.
- ה. החניית הכפולות המסומנות בנספח מס' 1, תוצמדנה ליחידת דיור אחת.

11. מבנה גדר להריסה:

הגדר והמבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עץ לעקירה/ לשימור:

- א. העצים המותחמים בתשריט בצהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תיאום עם מח' הגנות ותשלום אגרה כנדרש.
- ב. ארבעת העצים המתוחמים בתשריט באדום (על האקליפטוס נמצאים מחוץ לגבולות התכנית) מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.
- לא יותר ביצוע חפירה לחניון התת קרקעי במרחק שיקטן מ-3 מ' מגזע העצים כאמור.
- ג. היזם יתחייב לנטוע עצים לאורך רח' אליעזר הלוי ולאורך הגבול הצפוני של החלקה כולל מערכת השקייה שתחובר לשטח הפרטי. העצים יהיו בוגרים מעל 3" בכל 8 מ'.
- ד. היזם יפנה לקבלת היתר לעקירת עצים (לאחר קבלת היתר בנייה) במח' גנות. ישא תשלום אגרה כנדרש (בזמן הגשת הבקשה יש להציג תכנית בניה ולהעביר צילומי העצים והיתר בניה).

13. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיה כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. ראה סעיפים 9 (יא)1, 9 (י) לעיל.

14. הפקעה:

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 היתרי בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

את-ישר בע"מ

מס' חברה: 51682872/6

כתובת: ת.ד. 40081 מיקוד 90805

טל': 02-5337047 פקס: 02-5337407

את-ישר בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

את-ישר בע"מ

מס' חברה: 51682872/6

כתובת: ת.ד. 40081 מיקוד 90805

טל': 02-5337047 פקס: 02-5337407

את-ישר בע"מ

חתימת המתכנן:

אלרועי, ברידמן, כץ אדריכלים

מושב מסילת ציון

ת.ד. 176 מיקוד 99770

טל 9991874

תאריך: 25.4.01

אדריכלים
אלרועי, ברידמן, כץ
מושב מסילת ציון
ת.ד. 176 מיקוד 99770
טל 9991874

משרד
התכנון והערים
מחוז תל-אביב
ת.ד. 1000 מיקוד 61000
טל 03-5244000