

מתוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5886שינוי 1/99 לתכנית מס' 2766(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5886 שינוי 1/99 לתכנית מס' 2766 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כולל 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (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:**
הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 2766 הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:**
כ - 16.9 דונם.
- 5. מקום התכנית:**
ירושלים, שכי שערי חסד רח' דיסקין 9א'
גוש: 30165
חלק מחלקה 6
שטח בין קואורדינטות אורך 169850 ל- 170050
לבין קואורדינטות רוחב 131500 ל- 131750
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
- א.** קביעת בינוי להפיכת מבנה שלד תת קרקעי בבנין מס' 43 למחסנים (במפלסים: +64.68 \ +70.40 \ +78.03 \ +83.53), למקלט (במפלס +64.68) ולמרכז רפואי שכונתי (במפלסים +68.36 \ +73.88), הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב.** קביעת בינוי לבניית מעלית ומדרגות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג.** קביעת קוי בניין חדשים לתוספות בנייה, כאמור.
- ד.** קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה המוצעת ל- 3945 מ"ר, מתוכם 2807 מ"ר שטחים עיקריים ו- 1138 מ"ר שטחי שירות.
- ה.** קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה 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' 2766 והוראות שבתכנית מס' 5886 זו.

8. **הוראות התכנית:**
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בנספח הבינוי במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים 2:**
 השטח הצבוע בתשריט תכנית 2766 בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2766 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הפיכת מבנה שלד תת קרקעי בבניין מס' 43 במפלס $+64.68$ למקלט ומחסנים, במפלס $+67.48$ למחסנים, במפלסים $+68.36$ ו $+73.88$ למרכז רפואי שכונתי, ובמפלסים $+70.40$ ו $+78.03$ ו $+83.53$ למחסנים. הכל בהתאם לנספח מס' 1.

ב. תותר בניית פיר מעלית ומדרגות חירום בהתאם לנספח מס' 1.

ג. שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבנייה כאמור הם: 3945 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

קומה	מתחת למפלס 0.00 (גבהים אבסולוטים)	שטחים עיקריים		שטחי שירות	
		קיים	מוצע	קיים	מוצע
1	+64.68	---	315	---	520
2א	+67.48 (כולל 68.36)	---	609	---	140
2ב	+70.40	---	295	---	128
3	+73.88	---	516	---	169
4	+78.03	---	525	---	90
5	+83.53	---	547	---	91
	סה"כ	---	2807	---	1138
					3945

• השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

• המקלט הינו מקלט חד תכליתי.

- ד. גובה הבנייה המוצעת יהיה כמצוין בנספח מס' 1 .
גובה קומת מחסנים לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- ה. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח, יאטמו החללים שמעל מפלס 78.03 + כמצוין בנספח מס' 1, ע"י מגישי התוכנית. שטחים אלה לא יהיו בשימוש כלל.

ז. תנאים למתן היתר בנייה:

- 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 2) תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים.
- 3) תאום עם אגף התברואה.
- 4) אישור תכנית האינסטלציה לתוספת הבנייה באגף המים. במידה וחיבור המים יפריע לביצוע הפרוייקט, יש לפנות בבקשה לביצוע רשת פרטית שבגיחון לתכנון וביצוע העתקת החיבור.
- 5) תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבנייה למערכת ביובניקוז קיימת.
יזם התוכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- 6) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר.
(א) השימושים במרפאה.
(ב) שילוט המקום.
- 7) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
- 8) תאום עם חברת בזק.
- 9) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת לפרוייקט.
- 10) תאום עם המח' לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:
 - (א) להלן הדרישות הנוגעות למחסנים:
 - (1) יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החניה/המחסנים.
 - (2) כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - (3) בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.

- (4) תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורינו כחלק הבקשה להיתר בנייה.
- (5) בכל חדרי המדרגות, פירי העליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידי אש עם דלתות אש תקניות.
- (ב) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות, יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בנייה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
- (ג) רוחבם של מהלכי הדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- (ד) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעותיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- (ה) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה.
- (ו) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- (ז) תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- (ח) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.

ח. שטח עם זכות מעבר להולכי רגל:

השטח המסומן בנספח הבינוי בקומה 3, מפלס +73.88, בפסים אלכסונים אדומים הוא שטח עם זכות מעבר להולכי רגל למרכז הרפואי וליחיד ויתאפשר בו מעבר חופשי להולכי רגל, ללא מיגבלה כלשהיא. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבוננו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

10. **הערה:**
כל יתר הוראות תכנית מס' 2766, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5886 זו ממשיכות לחול.
11. **חניה פרטית:**
א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניה שתוקם בשטח.
12. **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 שנינתה ערבית לתשלום בהתאם להוראות החוק.

חתימת בעלי קרקע ומגישי התכנית

שם: קרית יצחק וולפסון בע"מ. הדר דליה בע"מ.

ח"פ: 510464233 - 510482730

מען: מרכז שלום מאיר, רחוב דיסקין 9 א'. ירושלים 96440

טל: 02-5619229

הדר דליה בא"מ
חתימה קרת יצחק וולפסון בע"מ

פרטי המתכנן:

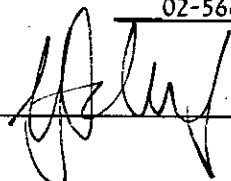
שם: מייקל שוורץ אדריכלים

ת.ז: 11604402

מען: ת.ד. 8686 ירושלים 91086

טל: 02-5661622

מייקל שוורץ אדריכלים
MICHAEL SCHWARTZ & ASSOCIATES
 ARCHITECTURE & TOWN PLANNING
 טל. 02-661622
 פקס. 02-635520
 ת.ד. 8686 ירושלים 91086 | POB 8686 Jerusalem 91086 Israel

חתימה: 

תאריך: 15/01/02

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8886
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 81101 ביום 15/01/02
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

02 553 5520