

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים.
תכנית מס' 6251
ושינוי מס. 2/98 לתכנית מס' 2267
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 6251 ושינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 2267. 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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית : כל מסמך ממסמכי התכנית, הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. נספח הבינוי יהיה מנחה לענין מיקום השימושים השונים.
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 2,350 מ'ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' רוממה, רח' הרקמה 9. גוש : 30235, חלקה 94 וחלק מחלקה 146. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - (א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :
 1. שינוי יעוד שטח מאזור מלאכה זעירה ומדרך לשטח משולב למוסד ולמלאכה זעירה.
 - (ב) קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש מס' 1, למוסד לילדים פגועי מוחין ולמלאכה זעירה, עפ"י החלוקה הבאה :
 1. מלאכה זעירה במבנה בחלק הדרום מזרחי.
 2. מוסד משולב במלאכה זעירה במפלס 0.00,
 - בחלק הצפון מערבי של המבנה הקיים.
 3. מוסד בשאר תוספת הבניה.
 - הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח מגרש חדש מס' 1, כמפורט להלן :
 1. קביעת בינוי לתוספת אגף בחלקו הצפון - מזרחי של הבנין הקיים.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה, הכוללות עמודים קונסטרוקטיביים וחזיתות חדשות, בכל חזיתות הבנין. .../...

3. קביעת בינוי לתוספת חדר מדרגות בחזיתו המערבית של הבנין, ומדרגות חירום בחזיתו הצפונית של הבנין.
4. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות חדשות(העליונה קומה חלקית לשימושים טכניים) מעל הבנין הקיים.
5. קביעת הוראות בדבר הריסת חלקו הדרום-מזרחי של הבנין הקיים והקמת בנין חדש במקומו.
6. קביעת בינוי לתוספת 2 מעליות בחזית המזרחית של הבנין.
כל המפורט לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 לחמש קומות ברוב שטחו ולשלוש קומות מעל קומת מרתף בחלקו הדרום מזרחי.
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 1 וקביעתם ל- 5,917.3 מ"ר.
- (ו) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין 0.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנים,גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2267 וההוראות שבתכנית 6251 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 נעוץ התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט.) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח משולב :
למוסד ולמלאכה
זעירה :
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום וסגול לסרוגין מותחם בקו חום הוא שטח משולב למוסד ולמלאכה זעירה, וחלות על שטח זה ההוראות המפורטות להלן :
(א) השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם : מוסד לילדים פגועי מוחין ומלאכה זעירה, כהגדרתה בסעיף 7 (ז) שבהוראות תכנית מס' 2267 וכמפורט בנספח מס' 1 .
.../...

(ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הבנין הקיים
כמפורט להלן :

1. תותר תוספת אגף בחלקו הצפון-מזרחי של הבנין הקיים.
 2. תותרנה תוספות בניה בכל חזיתות הבנין לשם תוספת עמודים קונסטרוקטיביים ויצירת חזיתות חדשות לבנין.
 3. תותר תוספת חדר מדרגות בחזית המערבית ומדרגות חירום בחזית הצפונית של הבנין.
 4. תותר תוספת של 4 קומות חדשות לבנין, (הקומה העליונה תהיה קומה חלקית לשימושים טכניים).
 5. תותר הריסת חלקו הדרום מזרחי של הבנין שבמגרש חדש מס' 1, כמסומן בתשריט, והקמת בנין חדש במקומו, בן שלוש (3) קומות מעל קומת מרתף.
- כל המפורט לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לשטח למוסד ומלאכה זעירה הם: 5,102.4 מ'ר, מתוכם 270 מ'ר בקומת 0.00 מיועדים למלאכה זעירה כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ'ר		שטחי שרות במ'ר		סך הכל במ'ר	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
1494.3	2903.3	618.9	528.4	3431.7	5016.5
0.00	0.00	85.9	85.9	85.9	85.9
1494.3	2903.3	704.8	528.4	3431.7	5102.4

(ד) שטחי הבניה המירביים לשטח למלאכה זעירה הם : 814.9 מ'ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עיקריים במ'ר		שטחי שרות במ'ר		סך הכל במ'ר	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
90.5	463.0	90.5	463.0	90.5	553.5
0.00	0.00	261.4	261.4	261.4	261.4
90.5	463.0	261.4	261.4	90.5	724.4

הערות לטבלאות: השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל, כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) ה'תשנ"ב, 1992.

- (ה) מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא 5 קומות ברוב חלקי המגרש ו- 3 קומות מעל קומת המרתף בחלקו הדרום-מזרחי, גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סתות וכיחול אבו הבנין הקיימת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה ורדיו וכדומה.
- (ח) הבניה תבוצע בהינף אחד, או לחילופין בשלבים, באופן שהמבנה החדש המוצע, בחלקו הדרום-מזרחי של מגרש חדש מס' 1, יבנה בנפרד משאר תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ויחולו עלין סעיפים 9 ט' (1-11).
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מחלקת הביוב בדבר העתקת קוי ביוב וניקוז העוברים בתחום תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, לתואי חלופי שמחוץ לשטח התוספות. את ההטיות יבצעו מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור, תאום ופיקוח חב' הגיחון. האינסטלציה של הקומות הנוספות תחובר למערכת הביוב/ניקוז הקיימת. מגישי הבקשה להיתר, יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק. לא תותר השארת קו ביוב וניקוז, או תאי בקורת קבורים מתחת למבנים.
 2. תאום עם מחלקת הדרכים.
 3. תאום עם מפקדת הג'א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 4. תאום עם מחלקת הנכסים.
 5. תאום עם מחלקת הגנים ופינוק נוי, בדבר נטיעת עצים, בוגרים בשטח התכנית לרבות בשטח הדרך הצבורית. העצים יהיו בגודל של 3 אינץ'. העצים יחוברו למערכת ההשקיה הפרטית של הבנין נשוא התכנית.
 6. תאום עם אגף התברואה בדבר הקמת מתקן אשפה בשטח התכנית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- .../...

7. תאום עם חברת החשמל. במידה ותדרש העתקת תשתית החשמל, תבוצע העבודה ע"י חברת החשמל על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
 8. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת בשטח, עפ"י דרישות החניה שיקבעו לעת מתן היתר הבניה, ובדבר העלאה והורדה של נוסעים בתחום הדרך הצבורית שבחזית המגרש.
 9. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה פינוי פסולת עפר ובניה לאתר המוסכם על עיריית ירושלים, האגף לשיפור פני העיר.
 10. תאום עם רשות העתיקות.
 11. תאום עם מחלקת האחזקה בדבר הסדרת השביל להולכי רגל שבתחום התכנית, כולל פינוי פסולת בניה ועפר, מהמקום.
 12. תאום עם שרותי הכבאות וההצלה להבטחת ביצוע כל המפורט להלן :
- א. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבת מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה, חלק ז', סעיף 7.00.03. מיקום הרחבות יקבע בשלב הגשת התכנית להיתר הבניה.
 - ב. בתכנון רחבות המילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 - ג. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה אל חלון מילוט, לא יעלה על 25 מטרים.
 - ד. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות יהיה עפ"י המסומן בתכנית ויקבעו עם הגשת הבקשה להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
 - ה. רוחבם של מהלכי המדרגות בחדרי מדרות מוגנים לא יפחת מ: 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לתקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ: 1.10 מ'.
 - ו. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש עמידות למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
 - ז. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא, לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
 - ח. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכד' אל גג הבנין.
 - ט. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים, (ספרינקלרים). ההחלטה תתקבל בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - י. לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה, עפ"י התקנות הרלוונטיות.
 - יא. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- .../...

- יב. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת דלק/גז וכי"ב.
- יג. תוגש למחלקה לשרותי כבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג האויר, גילוי אש וכו'.
- יד. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה, ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
13. תנאי למתן טופס 4 יהיה פתוח המעבר הצבורי להולכי דגל בתאום עם מחלקת שיפור פני העיר.
- י. נספח הבינוי יהא מנחה בלבד.
10. שטח למעבר צבורי להולכי דגל
- א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים הוא מעבר צבורי להולכי דגל.
- ב. ראה סעיף 9 (ט' 13).
- ג. ראה סעיף 12.
11. בצוע תכנית לצרכי רישום
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במדה לא תוגש תוך שלושה חדשים, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל, ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
12. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
13. חניה פרטית
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה למבנה החדש בחלקו הדרום-מזרחי של מגרש חדש מס. 1, תהיה תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס. 1. / ...

- ג. הורדת והעלאת נוסעים המגיעים למגרש חדש מס' 1, תהיה ברחבה שבחזית המגרש, בתחומי מגרש חדש מס' 2 וכמפורט בנספח מס' 1.
ד. ראה סעיף 9 (ח) 8 לעיל.

14. בנין, גדר ומדרגות להריסה.

הבנינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

15. דרכים.

- תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך צבורית קיימת או מאושרת.
ב. הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום, מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בטוש שחור, הם מעברים צבוריים להולכי רגל.
ד. ראה סעיפים 9 (ט) 2, 11, ו- 11 לעיל.

16. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה 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.

17. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין, או קבוצת בנינים, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כל שהיא.

19. 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.

20. 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 מרכזית 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא באלה הנמצאים באותו השטח.

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 בעלי הקרקע :

AFRICA INVESTMENT & HOLDING CORP.

1: אפריקה אינבסטמנט קואורפורישן, ע"י ד"ר שמעוןוביץ, רחוב יפו 236, ירושלים. טל: 02-6500468.

הסעות מסילות ישראל בע"מ

2: הסעות דרכי שלום בע"מ
חברה מס' 51-1211260, רח' חגי 8, ירושלים. טל: 050-3591111.

הממונה על נכסי החברה

3: עיריית ירושלים
כבר ספרא 1, ירושלים. טל: 6297777

4: ג'וליאן יעקב וג'וליאן רחל
ת.ז. 7554753-9 ו: 106382-5, בהתאמה, דרך החורש 48, רמות, י-ם.
טל: בית: 02-5860886, ע: 02-5381035

חתימת מגישי התכנית :

1: מעונונו, עלה, ירושלים. באמצעות מר יהודה מרמורשטיין, נוס' חברון, מעונונו עליה-ירושלים
580265155
רחוב הרקמה 9, ירושלים, ירושלים. טל: 02-5383820

2: הסעות דרכי שלום בע"מ
חברה מס' 51-1211260, רחוב חגי 8, ירושלים, טל: 050-3591111.
הסעות מסילות ישראל בע"מ

חתימת המתכננים :

1: אדריכל יצחק בלט, אדריכל, "בינת בע"מ.
המרפא 5, ירושלים. טל: 02-5862601.
זיגור, נוהל תכנון ועשה
רח' המרפא 5 ירושלים 97774
טל. 02-862601

2: אדריכלית דורית גורן.
אגריפט 8, ירושלים. טל: 02-6247347.
דורית גורן

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: אישור תכנית מס' 6201
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 8103 בתאריך 13.2.03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה