

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7546

שינוי 2000 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 2000 / 1 לתכנית מס' 3485

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7546
שינוי 2000 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 2000 / לתכנית מס' 3485
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250
(להלן: התשריט),
וגיליון של תכניות בינוי ופיתוח הכולל חתכים וחזיתות, 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 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2.5 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, הכניסה הדרומית לעיר, רח' דרך חברון.
גוש 30128.
חלקה מס' 7.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מלונאות.
- ב. קביעת הוראות של תוכנית מפורטת בדברים כגון: קביעת בינוי והוראות לבינוי ופיתוח השטח עפ"י נספחי הבינוי.
- ג. הגדלת ההיקף הכולל של שטחי הבניה העיקריים מ-2,800 מ"ר לכ-14,800 מ"ר מתוכם כ-11,116 שטחים עיקריים כמפורט בתכנית.
- ד. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור, שטח עם זכות מעבר לציבור והוראות לביצועם ולתחזוקתם.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה בשטח ושלבם לביצועם.

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' 7546 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן 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 מלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ומתוחם בקו חום, עבה ורציף יהיה אזור מלונאות בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות אשר יהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. הבינוי המאושר בשטח שע"פ תוכנית 3485 מבוטל בזאת.
- ב. בתחום חלקה מס' 7 תותר הקמת מבנה אחד כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המפורטות בתוכנית זו.

ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח חלקה מס' 7 יהיו כמפורט להלן:

מפלס	ייעוד השטח	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר
1 שטחים מעל למפלס +0.00	מלון	8,025.22 מ"ר	1,386.40 מ"ר	9411.62 מ"ר
	סה"כ	8,025.22 מ"ר	1,386.40 מ"ר	9411.62 מ"ר
שטחים מתחת למפלס +0.00		3,130.22 מ"ר	2,258.30 מ"ר	5,388.52 מ"ר
סה"כ בכל המגרש		11,155.44 מ"ר	3,644.70 מ"ר	14,800.14 מ"ר

*הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ד. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס. 1. תותר סטייה של עד 1.5 + מטר, לעת מתן היתרי הבנייה בשטח.

ה. קווי הבניין המרביים להקמת הבניינים כאמור יהיו כמפורט להלן:
 קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו בטוש אדום הם קווי הבניין המרביים לבנייה עלית.
 קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קו הבנייה המרביים לבנייה תת קרקעית.

ו. בשטח חלקה מס' 7 יוקם חניון תת קרקעי בן קומה 1 כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המפורטות בסעיף 9.יב.4. להלן.

ז. זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהיא. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
 בשטח זה תוכשר כיכר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה. תכנון שטח זה, פיתוחו ותחזוקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח חלקה מס' 7.

ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב זכוכית. השימוש באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה.

ט. תנאים למתן היתרי בנייה ושלבים לביצועם - ראה סעיף 10 להלן.

י. הוראות בניין ופיתוח נוספות:

1. מערכות ההסקה יופעלו ע"י חשמל, גז או מזגנים.
2. חדר שנאים יוקם במרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מחדרי מגורים או משימושים רגישים.
3. יבוצע פיר מרכז לצורך שילוק גזים וריחות מעל הגג, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל). גובה הארובה לא יפחת מ- 2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר בטווח של 50 מ' מהארובה.
4. הנחיות לגבי החניון התת קרקעי:
 - א. בחניון התת קרקעי תותקן בתקרה מערכת גלאים לפחמן חד חמצני שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האוורור.
 - ב. יבוצעו האמצעים המתאימים לשחרור חום ועשן מקומת החנייה.
 - ג. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - ד. הפעלת החניון תהיה מבוקרת, כולל תחזוקתו.
 - ה. בדרכי מילוט, המרחק מכל נקודה בקומות החנייה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום וכו' לא יעלה על 50 מ'.
 - ו. ייבנו תאים מפרידים עמודי אש עם דלתות אש תקניות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות והפתחים המקשרים בין קומות החנייה.
5. יבוצע דרכי גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לדרישות המחלקה לשירותי כבאות.
6. יבוצעו רחבות המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל חניון וחללים, יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
7. יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.
8. מסי פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
9. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ורוחבה של דלת האש לא יפחת מ- 1.10 מ'.
10. האגפים השונים בבניין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
11. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.5 מ'.
12. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
13. יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתזי מים בכל שטחי הבנייה.
14. יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
15. מערכות האנרגיה תיבנה בהתאם לדרישות, לחוקים ולתקנות.
16. תתוכנן תכנית בטיחותית ע"פ הנחיות המחלקה לשירותי כבאות.
17. ראה סעיף 11. ב' שלהלן.
18. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

יא. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה – ראה סעיף 11 להלן.

יב. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר בנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת מסי הקומות, ממגבלת גובה הבנייה המירבי, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.

10. תנאים למתן היתר בנייה ושליבים לביצוע הבנייה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב המוצעת לבניין וחיבורה למערכת הביוב העירונית, במידת הצורך, ותכנון חיבור הקומות שמתחת לפני הקרקע באמצעות קו סניקה למערכת הביוב העירונית, לאישור מחלקת הביוב, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות הביוב כאמור, להנחת דעת מחלקת הביוב.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המיים המוצעת לבניין החדש וחיבורה למערכת המיים העירונית, תוך תכנון מערכת הגברת לחץ (כולל מיכל יניקה) ומערכת הידרופור או מערכת שאיבה ומיכל סניקה על הגג, לאישור מחלקת המיים.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, בתאום ובפיקוח מחלקת המיים.
- לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע מערכות המיים כאמור, להנחת דעת מחלקת המיים.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הג"א.
- ד. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים להשאלת מיקום מדויק לתחנת כאמור וגודלה, ייקבע ע"י חברת החשמל כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. במידה ויהיה צורך בהעתקת תשתית קיימת של חברת החשמל למקום חלופי, ביצוע ההעתקה יהא על חשבון מגישי התכנית, בתאום עם חברת החשמל.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של כל המערכות המכניות של הבניינים המוצעים בתכנית, כולל מערכות מיזוג אויר, אוורור מטבחים, פילטרים לסינון ריחות וכדומה, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח ויהא תנאי לקבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי.
- ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה נושא שילוט שטחי המסחר, לרבות פרט שילוט הכוונה לעסקים הפנימיים ונושא הצנעת מזגנים מפוצלים בשטח הבניינים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח הוא ביצוע בדיקת הימצאות גז ראדון בכל מבנה ובכל החללים המשמשים למגורים או שתיתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. הוראות לביצוע הבדיקה יינתנו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם רשויות התימרוך.
- י. היתר הבניה ינתן לאחר אישור משרד התיירות על התאמת הבקשה להיתר, לתקניים הפיזיים לתכנון וסיווג מלונאות של משרד התיירות.

11. הוראות למניעת מטרדי רעש וזיהום אויר בזמן הבנייה:

א. רעש:

- א.1. כל המערכות המכניות המתוכננות, כולל אלה הקשורות לחניון יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- א.2. יש להשתמש בציווד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציווד בנייה) 1979. לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציווד עומד בתקן ע"פ התקנות.
- א.3. יש לבצע את עבודות הבנייה ע"פ דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992), דהינו בין השעות 19:00 – 06:00 בלבד.

ב. זיהום אויר:

- ב.1. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב.2. קידוחים או מיקרופיילרים יבוצעו ע"י מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ומלמעלה. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת מתזים (ספרינקלרים) שתתז מים במקביל לפעולות הקידוח והכיפוף.
- ב.3. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ב.4. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ב.5. יוקם קיר בגובה 2.5 מ' בהיקף האתר ע"פ מפרט שיאושר במחלקת הרישוי בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

12. חנייה:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. בשטח התכנית ייבנה חניון תת קרקעי כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. החניון כאמור יספק את כל מקומות החנייה הנדרשים ע"פ התקן לבניין שיוקם בשטח, בהתאם לדרישות החנייה.
- ד. מודגש כי יתכנו שינויים בדרישות החנייה שבתחום במגרש לעת מתן היתר הבנייה והם יקבעו, במידת הצורך, ע"י המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, ראה סעיף 10, ד שלעיל.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

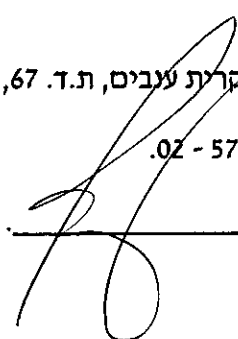
18. תוקף התוכנית:

תוקף התוכנית הוא תמש שנים מיום אישורה. במידה ולא תהיה תחילת בניה בשטח התוכנית בתוך חמש שנים, התוכנית תבוטל והיעוד יחזור ליעודו הקודם.

חתימות:

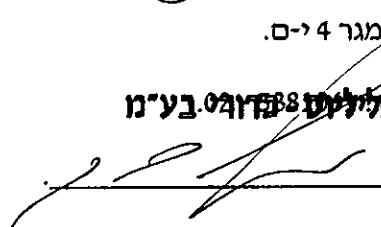
המתכנן: ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קרית ענבים, ת.ד. 67, 90833.

טל': 5700188 - 02, פקס: 5700181 - 02.

חתימת המתכנן: _____


מגיש התכנית: בליליוס כדורי בע"מ, שמגר 4 י-ם.

טל': 5380633 - 02, פקס: 5380633 - 02.

חתימת מגיש התכנית: _____


בעל הקרקע: מ.מ.י רח' בן יהודה 34 י-ם 94583.

טל': 6224121 - 02.

חתימת בעל הקרקע: _____

תאריך: 04 ביולי 2001.

מספרנו: DOC-0066-PLAN-5

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7546
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 181 ביום 18.1.01
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7546
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 181 ביום 18.1.01
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה