

1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8186

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3584

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8186
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3584
ושינוי לתכנית המתאר המקומית.
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. 1:500
(להלן: התשריט).

• גליון אחד של חתך וזנבנית העמדה ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה הבניינים.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 12.8 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות, שטח ממזרח לרח' רמות. גוש 30617, חלקה 116,
שטח בין קואורדינטות אורך – 219450 - 219250
ובין קואורדינטות רוחב 636350 – 636150

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטחים לא מתוכננים, לאזור מגורים מיוחד, ולשפ"צ.

2. שינוי יעוד שטח משטח פתוח פרטי לאזור מגורים מיוחד, ולשפ"צ.

(ב) קביעת בינוי להקמת בניני מגורים משולבים עם מסחר, בית כנסת וגני ילדים, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת מס' הקומות בכל אחד מהבנינים כאמור ל- 13 קומות, מהן 6 מעל מפלס הכניסה העיקרי, ו- 7 קומות מתחת למפלס זה, בבנינים מדורגים.

(ד) קביעת קווי בנין ושטחי בניה מירביים להקמת הבנינים.

(ה) קביעת מס' יחידות הדיור בכל בניני המגורים ל- 180 יחידות דיור.

(ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח, ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות לפיתוח השטחים הציבוריים שבתכנית, והוראות לתחזוקתם.

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' 8186 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי, (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 בתכנית בפסים אלכסוניים צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת בניני מגורים משולבים עם שטחים למסחר ולמבני ציבור, כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם להוראות תכנית מס' 8186 ז.ו.

(ב) שטחי הבניה המירביים, מס' הקומות ומס' יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' יח"ד	מס' הקומות	שטחי בנייה מירביים במ"ר			ייעוד	מס' מגרש
		סה"כ	שטחי שרות מתחת מפלס +0.00	שטחי שרות מעל מפלס +0.00		
			0.00	0.00		
180	13	44,100	20,000	6,100	מגורים	1
	1 במפלס הכניסה העיקרית	1,200		200	מסחר	1
	1 במפלס הכניסה העיקרית	250			גני ילדים	1
	1 במפלס הכניסה העיקרית	250			בית כנסת	1

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המרביים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- ** מס' הקומות המירבי בכל בגין כולל 6 קומות מעל מפלס +0.00, ו- 7 קומות מדורגות מתחת למפלס +0.00.
- *** שטחי השרות התת קרקעיים יכללו חניונים ומחסנים לשימוש דיירי יחידות המגורים, המסחר ושטחי הציבור.

(ג) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

תותר סטייה של עד 1.0 - + מ' לעת מתן היתר בניה בשטח. תותר הגבהת הבנינים מעבר למצוין בנספח 1, לשם הקמת גרעיני מעליות.

- (ד) קוי הבנין המירביים בתחום מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט להלן:
קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין עיליים.
קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קוי בנין תת קרקעיים.
- (ה) עומק הדירוג המינימלי בין קומה לקומה בקומות המזורגות לא יפחת מ- 2.5 מ'.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, אסורה. יותר שימוש בקרמיקה, בפלדה ובבטון כאלמנט עיצובי.
- (ז) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.
- (ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין וממגבלת שטחי הבניה המירביים. למען הסדר ספק, נקבע בזאת כי נספח הבנוי (נספח מס' 1) הוא מנחה בלבד.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 /או תעודת גמר בשטח התכנית:
1. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השצ"פ שבתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאישור המח' לשיפור פני העיר.
 2. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.
 3. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש מס' 1 הוא חתימת מגישי התכנית על כתב התחייבות בדבר תכנון, ביצוע ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז העירונית והפרטית שבתחומי אזור המגורים ובשטחים הפתוחים הציבוריים, ובדבר הבטחת מערכות זכויות מקרקעין הגיחון, הכל כפי שיקבע ע"י חברת הגיחון. כמו כן לא ינתן היתר חפירה / בניה בשטח התכנית אלא לאחר הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב והניקוז הנ"ל לאישור חברת הגיחון, תוך הבטחת המשך פעילותם התקינה של קוי הביוב וניקוז המים, פירוט קוי ביוב וניקוז להעתקה, הבטחת שטחים עם זכויות מעבר לתשתיות וברוחב מתאים למעבר רכב, להנחת קווים ולתחזוקתם השוטפת וכדומה. הכל כדרישת חברת הגיחון.
- לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא בשטחי המגרש החדש מס' 1 אלא לאחר השלמת ביצוע כל מערכות הביוב והניקוז שבתחום הנ"ל והתחברותן למערכות הביוב העירוניות, תוך בדיקת השימוש בהן ולאחר ביצוע כל הוראות חברת הגיחון בנושא ביצוע פיתוח כל השטחים הנ"ל ותחזוקת מערכות הביוב והניקוז בתחומם (כפי שיפורט בכתב ההתחייבות), כאמור.

4. תנאי למתן היתר חפירה / בניה בשטח מגרש מס' 1 הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת במתחם, תוך התחברותה למערכת המים העירונית הקיימת, לאישור מח' המים בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 1 הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מן השטח.

6. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 הוא תאום עם חב' החשמל בדבר הצורך בהעתקת תשתית חשמל הקיימת בשטח התכנית למקום חלופי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

7. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 1 הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

8. תנאי למתן היתר חפירה בשטח מגרש מס' 1 הוא תאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר ופסולת לאתר שפיכת עפר המוסכם על עיריית ירושלים.

9. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 1 הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - ציוד החניון ושאר חלקי הבנין במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - קביעת הוראות להפעלת החניון ואחזקתו.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט מכל נקודה מקומות החניה.
 - תכנון וביצוע שילוט לדרכי המילוט כאמור.
 - תכנון וביצוע חדרי המדרגות פירי המעליות, פתחים, פרוזדורים, מהלכי מדרגות, מחיצות אש בכל הבנינים.
 - תכנון וביצוע דרך גישה ורחבות מילוט.
 - תאום מערכות אנרגיה של הבנינים עם הגורמים המתאימים.
 - קביעת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.

10. תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4 למניעת מפגעים סביבתיים.

1. מפגעים בשלב הקמה

תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא קבלת אישור מהמחלקה לאיכות הסביבה לעבודות חפירה, קידוחים, סלילה, בניה וכד'. האישור ימסר לאחר שמגישי התכנית יעבירו תכנית למניעת מפגעים, כנדרש במפרט למניעת מפגעים סביבתיים (אבק, רעש וזיהום אוויר ותנועה) של המחלקה לאיכות הסביבה והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

2. רעש

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית בדבר השפעות רעש צפויות ממערכות מכניות ומפעילות מתוכננת בבנין המוצע, על בנינים סמוכים, ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, לאישור האגף לאיכות הסביבה. מסקנות חוות הדעת והפתרונות המוצעים בה יהיו חלק בלתי נפרד מההיתר.

3. גז רדון

תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע מפרט בניה בתאום עם המח' לאיכות הסביבה למניעת גז רדון.

ד. תנאים למתן טופס 4 יהיו:

1. קיום מעגל תנועה בצומת מדרום מזרח לתכנית.
2. הגשת אישור של מעבדה מאושרת לבדיקות גז לגבי תקינות מערכת הגז.
3. ביצוע בדיקות רדון בכל החללים המשמשים למגורים, למבנה ציבור ולמסחר, או שתיתכן בהם שהיה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו.

יש לבצע בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הרדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק רדון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי הנחיותיה. בגמר הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפי איכלוס המבנים.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
א. שטח מגרש חדש מס' 2 יפותח כגינה ציבורית עם מתקני משחקים לילדים בגילאים שונים.

ב. אחזקת השטח כאמור תהא באחריות ועל חשבונם של מגישי התכנית במשך שנה מיום קבלת טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניני המגורים שבתחום מגרש חדש מס' 1. עם תום שנה כאמור תהא אחראית עיריית ירושלים על תחזוקתו.

ג. תובטח גישה לרכב שירות למערכות שבאחריות חברת הגיחון (מים, ביוב, ניקוז).

ד. לא ינטעו עצים ולא יוקמו מסלעות ע"ג הצנרת והמובילים ובמרחק של 2 מ' מכל צד שלהם.

11. שטח פתוח פרטי:

השטח הצבוע בתכנית בצבע ירוק מותחם בירוק כהה הוא שטח פתוח פרטי.

12. חניה:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים וציבוריים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח התכנית.
- ב. בתחום מגרש חדש מס 1 תתוכנן ותבוצע חניה תת קרקעית לשימוש דיירי בניני המגורים, המסחר והמבנים הציבוריים
- ג. דרישות החניה למגורים תהיינה על פי התקן שיחול בעת קבלת היתרי בניה.

13. הפקעה:
 על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על הפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע התכנית:
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה:
 א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה 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 ביקורת 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.

16. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תחנות השנאים ישולבו בתחום המבנה.

17. היטל השבחה:
 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כדין בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע
האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות
על דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר
בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה
תנאי למתן טופס 4. קירות התמך החדשים שיבנו במסגרת
עבודות הפתוח השונות, יבנו כך שלא יחרגו מגבולות
התכנית. עלות בנית קירות התמך החדשים בתחום מגרשי
המגורים תחול על מגישי התכנית.

~~Leshem Investments EST~~ חתימת בעלי הקרקע

שם: לשם השקעות ישראל

כתובת: רח' שאולזון 52, ירושלים

טלפון: 02-6520215

~~Leshem Investments EST.~~ חתימת מגישי התכנית:

שם: לשם השקעות ישראל בע"מ

כתובת: רח' שאולזון 52, ירושלים

טלפון: 02-6520215

י. מולבן אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל. 711616

חתימת המתכנן:

שם: יעקב מולכו

כתובת: רח' רבקה 11, ירושלים

טלפון: 02-6711616

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8186
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18504 ביום 18.5.04
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8186
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 18603 ביום 18.5.04
י"ר הועדה