

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6629 א'שינוי מס' 02/02 לתכנית מס' 3045
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 6629 א' שינוי מספר 02/02 לתכנית מס' 3045. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (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- 850 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת מקור חיים, רח' מקור חיים מס' 2.
גוש 30130 חלקה 24
קואורדינטות אורך — 170-030 ו 170-100
קואורדינטות רוחב — 128-785 ו 128-845
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. חפירת קומת מרתף לשם יצירת מחסנים וחדר מכונות.
 2. הפיכת שטח שרות בקומת קרקע לשטח עיקרי ליצירת יחידת דיור חדשה.
 3. תוספות בנייה בקומות: א', ב' ו-ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 4. תוספת קומה עליונה לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ג. הגדלת מס' יח"ד מ-10 ל-14 יח"ד.
 - ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - ה. הגדלת מס' קומות מרבי מ-4 ל-5 קומות מעל קומת המרתף.

- ו. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח וקביעתם ל- 1789.81 מ"ר מתוכם 1014.70 מ"ר שטחים עיקריים ו- 775.11 מ"ר שטחי שרות.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 3045 וההוראות שבתכנית מס' 6629 א' זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראותיה 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3045 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף (מפלס -2.60) לשם יצירת מחסנים וחדר מכונות.
 2. הפיכת שטח שרות בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) לשטח עיקרי ליצירת יח"ד חדשה.
 3. תוספות בנייה בקומות: א' (מפלס +3.00), ב' (מפלס +6.00), ג' (מפלס +9.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 4. תוספת קומה עליונה במפלס +12.00 לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה, בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 1,789.81 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
1579.81	565.11	147.84	417.27	1014.70	377.20	637.50	במפלס 0.00 ומעליו
210.00	210.00	210.00	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1789.81	775.11	357.84	417.27	1014.70	377.20	637.50	סה"כ

סה"כ (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	
1579.81	525.04	1054.77	במפלס 0.00 ומעליו
210.00	210.00	---	מתחת למפלס 0.00
1789.81		1054.77	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) בתשנ"ב 1992.

- ג. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת המרתף. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 14 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי בצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

10. תנאים למתן היתר בנייה:

- א. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון חנייה בשטח החלקה.
- ב. אישור תכנית אינסטלציה לבנייה המוצעת במחלקת המים.

- ג. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבנייה למערכת ביוב וניקוז קיימת. מגיש התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- ד. תאום עם אגף התברואה בדבר בניית מתקן אשפה ורכישת מכלי אשפה. מיקום המתקן יקבע בשלב היתר הבנייה.
- ה. תאום עם חברת החשמל. במידה ויהא צורך בהעתקת תשתית חשמל תבוצע העתקה ע"י חברת החשמל על חשבון מגישי התכנית. לצורך הספקת חשמל למבנה יש לפנות לחברת החשמל.
- ו. הפקדת ערבות בנקאית שגובהה יקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר להבטחת תיקון מדרכה וכביש הגובלים בחלקה ושיקום הגינון בשטחים הגובלים בחלקה. אין לחסום המדרכה בפסולת בנייה. בתחום העבודה תפונה פסולת הבנייה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- ז. תאום עם מחלקת כבאות לשם הבטחת בצוע המפורט להלן:
1. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק ז' סעיף-7.00.03 לפי הפרוט: כמסומן על גבי נספח מס' 1.
 2. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 3. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
 4. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יסחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
 5. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
 6. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
 7. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
 8. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 9. בתכנון המערכת יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
 10. תוגש לשרותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
 11. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בנייה.
- ח. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה והצגת המסמכים הבאים לאישורם:

1. הצגת תצלום מראה חזיתות הבניינים הסמוכים כולל "השתלת" הבניין המתוכנן.
2. הצגת תכנית לפיתוח השטח כולל התחייבות מגישי התכנית לבצועה.
3. הצעת פרט להצנעת מזגנים מפוצלים בבניין.
4. מפרט הכולל פרט בניין למניעת חדירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבנייה ע"פ תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעירייה.
5. לפני קבלת טופס 4 יש לבצע בדיקות ראדון בכל מבנה בכל החללים המשמשים למגורים או שתתכן בהם שהייה ממושכת של אנשים לצורך כלשהו. יש לבצע בדיקת קצרת טווח (1 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה ועל פי הנחיותיה. בגמר הפעילות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני אכלוס המבנה.

- ט. לקראת הוצאת היתר חפירה יינתנו תנאים מפורטים ע"י המחלקה לאיכות הסביבה.
- י. הוראות בינוי: מערכות החום יהיו באמצעות גז או חשמל. שנאי, אם ימוקם, יהיה לפחות במרחק 5 מ' מפעילות רגישה.
- יא. מניעת מטרדי רעש וזיהום אוויר בזמן הבנייה.

1. רעש:

- א. כל המערכות המכניות המתוכננות יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ב. יש להשתמש בציוד בנייה תקין לפי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד הבנייה 1979). לפני קבלת היתר בנייה יש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה אישורים על בדיקות אקוסטיות לאישור שאכן הציוד עומד בתקן על פי התקנות.
- ג. יש לבצע את עבודות הבנייה על פי דרישות סעיף 5 של התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש 1992 דהיינו בין השעות 6.00-19.00 בלבד).

2. זיהום אוויר:

- א. הקבלן יבצע הרטבה או ייצוב קרקע באמצעות חומר ייצוב מתאים (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים). תדירות ההרטבה תיקבע בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
- ב. קידוחים עם מיקרופיילרים יבוצעו עם מתקן למניעת אבק. המתקן יהיה מורכב ממעטפת בצורת קונוס עם פתח בצד ולמעלה לאפשר הלבשה על מכונת הקידוח. המעטפת תהיה בגובה מינימלי של שני שלישי מגובה מכונת הקידוח. מעל הפתח העליון תותקן מערכת

- מתזים (ספרינקלרים) שתזיז מים במקביל לפעולות הקידוח והנישוף.
- ג. הקבלן ישטוף גלגלי המשאיות לפני יציאה משטח האתר לכביש.
- ד. הקבלן יטאטא וישטוף דרכי כניסה סלולות בתום כל יום עבודה.
- ה. יש להקים קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסקורית", בהיקף האתר על פי מפרט שיאושר במחלקת הרישוי ובתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. אין להשאיר פתח בקיר ההיקפי, חוץ מהכניסות לאתרי החפירה.

11. חנייה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה.
- ב. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. מבנה להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בבניין 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 דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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.

17. תשתית:

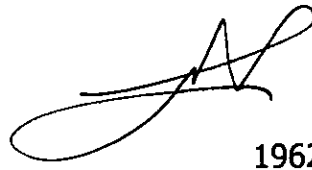
מגשי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בצעו הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

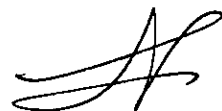
מגשי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגשי 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 בצוע האמור לעיל יפקידו מגשי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

 חתימת בעלי הקרקע:
יעקב יהלומי
רחל אמנו 34 ירושלים
טל' 5661872 ת.ז. 1962678

 חתימת מגשי התכנית:
יעקב יהלומי
רחל אמנו 34 ירושלים
טל' 5661872 ת.ז. 1962678

חתימת המתכנן:
נעמי רומן אדריכלית
החצב 14 מבשרת ציון 90805 טלפון: 02-5341923

נעמי רומן
אדריכלית
רשיון 27889

תאריך: 18.01.2004

