

1050517

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8070

שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 5124
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא , תכנית מס' 8070 , שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 5124 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) , גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) , וגיליון 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- 1064 מ"ר .
5. מקום התכנית : ירושלים , שכונת רוממה , רח' אהליאב 29 גוש : 30236 חלקה 129 . הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. מטרת התכנית : (א) קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות (קומה עליונה חלקית) מעל הבניין המאושר בשטח מגרש מס' 2 שעל פי תכנית מס' 5124 , בהתאם לנספח בינוי.
(ב) קביעת השימוש המותר בשטח המגרש לבית אבות בלבד.
(ג) הגדלת שטחי הבניה המרביים המאושרים בשטח מגרש מס' 2 שעל פי תכנית מס' 5124 , מ- 3563.82 מ"ר ל- 5056.73 מ"ר, מתוכם 4465.98 מ"ר שטחים עיקריים .
(ד) הגדלת מס' הקומות המרבי בשטח מגרש מס' 2 שעל פי תכנית מס' 5124 מ- 6 קומות ל- 9 קומות (קומה עליונה חלקית).
(ה) קביעת קווי בנין מרביים לתוספת הבניה לרבות קו בנין אפס בצדו הדרום מזרחי של הבניין .
(ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה 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' 5124 וההוראות שבתכנית מס' 8070 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 נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטות לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. שטח למוסד : השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5124 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) השימוש בשטח יהא בית אבות בלבד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ב) תותר תוספת שלוש קומות מעל הבניין המאושר בשטח מגרש מס' 2 שעל פי תכנית מס' 5124, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר תוספת עמודים קונסטרוקטיביים בחזיתות הצפונית והדרומית של הבניין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש הם 5056.73 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר		
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים
5056.73	590.75	179.62	411.13	4465.98	1313.29	3152.69

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

(ה) בשינוי למאושר בתכנית מס' 5124, מס' הקומות המרבי בשטח המגרש יהא 9 קומות (הקומה עליונה חלקית). גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) תנאים למתן היתר בניה :

- (1) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בשטח.
 - (2) תיאום עם חברת חשמל.
 - (3) תיאום עם המח' לשירותי כבאות להבטחת ביצוע המפורט להלן:
- (א) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט: על פי המסומן בנספח מס' 1.
- (ב) בתכנון רחבות מילוט חדרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.

- (ג) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ד) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוחור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוחדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08
- (ה) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (ו) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתני - מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג מערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (ז) לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.
- (ח) תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוחדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על - פי התפתחות השריפה.
- (ט) תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטית, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- (י) מערכות אנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
- (יא) נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות יתואמו עם המח' לשירותי כבאות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (יב) כמות ברחי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
- (4) תיאום עם מח' להסדרי תנועה וחניה לעניין דרישות החניה והתנועה בשטח התכנית, כולל פתרון חניה במפלס 12.06 - להקמת מחסום וקיר חוסם בהתאם לנספח מס' 1.
- (5) ראה סעיף 9 (א) לעיל.
- (6) לא יינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר תיאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר, טרם הגשת בקשה להיתר בניה.
- (7) ראה סעיף 9 שבהוראות תכנית מס 5124.
- (8) תנאי להיתר בניה יהיה אישור משרד העבודה והרווחה לעניין השימוש של בית אבות.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית כדוגמת אבן הבניין הקיים.
10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5124, שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 8070 ז, ממשיכות לחול ללא שנוי.
11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניין שיוקם בשטח.
- (ב) דרישת החניה והתנועה תהייה עפ"י הקבוע בתכנית מס' 5124, ובנוסף לכל האמור בהוראות תכנית זו בנספחיה.
- (ג) ראה סעיף 9 (ו) 4 לעיל.

12. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיה אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
13. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמד 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :
לב רוממה בע"מ ע"י גיטל פישר
רח' ירמיהו 46 ירושלים
טל. 02-5374453 פקס. : 02-5375145

H 146099- .T.T

גיטל פישר

51-1690019

חתימת מגישי התכנית :
לב רוממה בע"מ ע"י גיטל פישר
רח' ירמיהו 46 ירושלים
טל. 02-5374453 פקס. : 02-5375145

H 146099- .T.T

גיטל פישר

51-1690019

חתימת המתכנן :
אדרכלות וקונסטרוקציה לב מודיצקי ע"י
אלכסנדר אוטטרובסקי - אדריכל
רח' בן - יהודה 34 ירושלים 94583
טל. 02-6247755 פקס. : 02-6242605

011033784 .T.T
306620436 .T.T

משרד הפנים מחוז ירושלים
מוטלים
מס' 8040

28.09.2003

תאריך : 28.09.2003
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8040
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 2103 ביום 28.09.2003
סמנכ"ל תכנון
יורד הועדה