

1050529

1182Tkn

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8206

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1873 א'

ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 5032.

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס 8206.
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1873 א'
ושינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 5032.
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),
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200. (להלן: נספח מס' 1).
גליון אחד של תכנית תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1586 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' המלמד.

גוש : 30269

חלקה: 153

מגרש 8 ע"פ תכנית 1873 א'.

שטח בין קואורדינטות אורך 217225 ל- 217325

לבין קואורדינטות רוחב 632800 ל- 632900

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

(א) שינוי יעוד דרך קיימת או מאושרת לאזור לתעשייה.

(ב) קביעת בינוי לבניית בניין בן 6 קומות + קומת מתקנים טכניים על הגג - הכל

בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח למרכז שירות לרכב, תצוגת רכב, תעשייה עתירת

ידע וחניה.

(ד) קביעת קוי בניין חדשים לבניה כאמור.

(ה) קביעת גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי.

(ו) הגדלת אחוזי הבניה המותרים לשטחים עיקריים מ- 150% ל- 224% וקביעת שטחי

הבניה המירביים ל - 7,731.00 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(ט) קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 1873 א', 5032 וההוראות שבתכנית מס' 8206 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 המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור לתעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור לתעשייה וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1873 א' לגבי אזור לתעשייה, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר בניית מבנה בן 6 קומות + קומת מתקנים טכניים על הגג ו- 2 קומות חניה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) השימושים המותרים בשטח יהיו:

מפלסים $+1.75$ - -3.50 - מרכז שירות לרכב.

מפלס $+0.00$ - לובי כניסה לקומות עליונות.

מפלסים $+7.00$, $+10.50$, $+14.00$, $+17.50$ - תעשייה עתירת ידע.

מפלס $+21.00$ - קומת מתקנים טכניים על הגג, עד למפלס $+24.75$.

מפלסים -7.00 , -10.50 - חניה.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם: 7731 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עקריים	אחוז	שטחי שירות	אחוז	סה"כ	אחוז
מעל 0.00	2807	178	517	33	3324	211
מתחת 0.00	732	46	3675	232	4407	279
סה"כ	3539	224	4192	265	7731	490

הערות לטבלה:

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

(ד) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, + קומת מתקנים טכניים על הגג, מעל 2 קומות חניה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. בנוסף, יותרו מתקני מערכות על הגג בגובה שיקבע ע"י הרשויות הרלבנטיות.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת - אסורה.

קירות האבן יסותתו בחלקם בסיתות תלטיש וחלקם בסיתות תלטיש עדין או מוטבה וישולבו בהם קירות מזוגגים או מטויחים בטיח לבן / אוקר כמתואר בנספח הבנוי.

(ו) שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980 וע"פ המסומן בנספח הבינוי.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם רשות העתיקות.
 2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
 - א. נספח אקוסטי לנושא השפעת מערכת המזגנים על הגג.
 - ב. תכנית מפורטת לשילוט הבנין.
 - ג. תכניות מפורטות של תפעול המוסך לבדיקה ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
-
3. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
 - א. הקמת קיר תמך תחתון בגבול המגרש לפני כל עבודות חפירה ובניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ב. תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ינתנו בשלב היתר הבניה.
 4. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה. התכנית (בהתאם לנספח מס' 2) תכלול הסדר תנועה מפורט לעבודות סלילה בצומת, הסדרת הצומת, העתקת תשתיות עמודי חשמל וכיו"ב, הסדרת החניה בשטח, הגישה לחניה ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
 5. תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ראה להלן סעיף 11.
 6. תיאום עם מהמס העיר בדבר פתרון אדריכלי להסתרת המתקנים הטכניים על הגג.
 7. תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:
 - א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:
 1. החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
 2. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
 3. ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצוידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה. /6.

- ב. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנות ובניה חלק ז' סעיף – 7.00.03 לפי הפירוט ע"פ המסומן בתכנית – פיתוח.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
- ו. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
- ז. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- ח. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- ט. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
- י. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגוף לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
- יא. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
- יב. התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- יג. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום עם מוקדם עם אגף המים העירוני.

ט) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד, שלא תהינה חריגות מגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת קווי הבנין המרביים וממגבלת מס' הקומות המירבי.

10 חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. החניה תהיה תת קרקעית ועלית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. במידה ויתעורר צורך במקומות חניה נוספים, תהיה הועדה המקומית מוסמכת לאשר, בהיתר הבניה, קומה תת-קרקעית נוספת, או חלק ממנה, בהתאם לקווי הבנין המאושרים בתב"ע מס' 8206 - 02.

11. עצים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

12. דרכים:

תואי הדרכים רובחן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

הדרכים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

13. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. 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.

16. 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.

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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אש יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמוכן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד. כל תיקון וכל חזק 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, מחוז ירושלים והדרום רח' יפו 216 ת.ד. 39259 י-ם 91361.

טל. 02-5318888.

חתימת מגישי התכנית:

חיים לוי בע"מ. רח' הרכבים 15 י-ם.

טל. 02-6786633 ח.פ. 9-51269910.

חתימת המתכנן:

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. ת.ד. 8432 ירושלים 91083.

טל. 02-5635770 ח.פ. 6-51063289.

יאיר גוטמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ירושלים-91083

ת.ד. 8432

תאריך: 1 ביולי 2002

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, תנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמתנו לבעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל הווה ופ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכנו בגין השטח הכלול בתכנית, אין בר-הידינו על התכנית הכרה או

16-09-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8906
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 10403/03
 סמנכ"ל תכנון
 יחיד הועדה