

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8837.שינוי מס' 02, 3 לתכנית המתאר מס' א3366.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8837 שינוי מס' 02/3 לתכנית מס' א3366 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 - (א) גליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 - (ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
 נספחי הבינוי הינם מנחים למעט לנושאי זכויות בניה, קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי ודירוג הקומות.
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2570 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, דרום מערב שכונת בית וגן / צפון מזרח שכונת רמת דניה, השטח שבפינת רח' שערי תורה ורח' יצחק בן נחום.

מגרשים 1 ו-2 עפ"י תכנית א3366.

גוש 30202, חלקי חלקות: 24, 25, 26, 27, 28, 29, 73, 74, 100.

גוש 30342, חלקי חלקה 35.

שטח בין קואורדינטות אורך 217425 ל-217550

ובין קואורדינטות רוחב 630125 ל-630225.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) שינוי בהוראות בינוי שנקבעו בתכנית 3366 א' וקביעת הוראות לבינוי בנין מדורג בן 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי (בחזית רח' שערי תורה) ו-3 קומות מתחתיו לשם יצירת 29 יח"ד. הכל בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- (ד) הגדלת גובה בניה ומס' קומות מירבי.
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 5252.0 מ"ר (מתוכם 3367.0 מ"ר שטחים עיקריים ו-1885.0 מ"ר שטחי שירות).
- (ו) קביעת מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית ל- 29 (במקום 32 יח"ד שאושרו בתכנית 3366 א').
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין איחוד חלקות בהסכמה.

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' 3366 א' וההוראות שבתכנית מס' 8837 ז.

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 בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3366 א' לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- (א) יותר שינוי בהוראות הבינוי שנקבעו בתכנית 3366 א' לגבי השטח הנדון וקביעת בינוי חדש במקומו לבנין מדורג לשם יצירת 29 יח"ד (במקום 32 שאושרו בתכנית 3366 א'), הכל בהתאם לנספחים מס' 1-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום עבור בניה עילית, בקו נקודתיים בטוש אדום עבור בניה ת"ק ובקו שלוש נקודות בטוש אדום עבור מרפסות בקומות קרקע ו-א'.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 5252.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ מ"ר | | | שטחי שירות (במ"ר) | | | שטחים עיקריים (במ"ר) | | | |
|----------|--------|--------|-------------------|--------|-------|----------------------|--------|--------|----------------------------|
| סה"כ | מוצע | מאושר | סה"כ | מוצע | מאושר | סה"כ | מוצע | מאושר | |
| 3113.0 | 1216.0 | 1897.0 | 465.0 | 465.0 | ** | 2648.0 | 751.0 | 1897.0 | שטחים מעל למפלס ה-0.00 |
| 2139.0 | 2139.0 | --- | 1420.0 | 1420.0 | ** | 719.0 | 719.0 | --- | שטחים מתחת למפלס ה-0.00 |
| 5252.0 | 3355.0 | 1897.0 | 1885.0 | 1885.0 | ** | 3367.0 | 1470.0 | 1897.0 | סה"כ |

הערות לטבלה:

* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, למעט האמור בטבלה שלעיל לא מפורטים במסגרת השטחים המאושרים שטחי השירות שאושרו עפ"י תכנית מס' 3366 א'.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי, (בחזית רח' שערי תורה) ו- 3 קומות מדורגות מתחתיו. כמצויין בנספח מס' 2, בחתך א-א.

גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם לנספחים 1, 2.

הקומה העליונה תיבנה בנסיגה של 3.0 מ' לפחות, בחזית הצפונית.

לעת מתן היתר הבניה יותרו שינויים בגובה בתחום ± 1.0 מ'.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 29 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלב ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה

הנדרשת בשטח עפ"י תקן חניה תקף לעת מתן היתר בניה.

2. תיאום עם האגף לשירותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:

א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- I. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
- II. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מ'.
- III. ייבנו תאים מפרידים עמידי אש מצויידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
 - ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בתכנית פיתוח.
 - ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבחים.
 - ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
 - ה. 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.
 - ו. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.
 - ז. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
 - ח. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות ומערכות חיוניות אחרות.
 - ט. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - י. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

יא. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות, מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

10. עתיקות: התכנית נמצאת באזור עתיקות מוכרז (קריית יובל). תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט 1989.

11. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8837 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 - ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
- הוצאות הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למוטן היתר בניה בשטח.

12. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המוזדדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- (ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

13. חניה פרטית: (א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1-3.

14. החזרת מי נגר ונקז לתת הקרקע: במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה

מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מתומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע.

לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחזרת מי נגר ונקז למי התחום ולהקטנת כמו הנגר העילי כמפורט להלן:

- א. ביצוע שטחים מגוננים בכל מבן במירב האפשרי.
- ב. ביצוע השטחים הנייל על גבי מצע חדיר ומעליו שפיכת חמרה חולית בבית גידול לשורשים.
- ג. תכנון החצרות הנייל במפלס מתחת לשבילים כך שרק לאחר היערמות המים הם יזרמו למדרכות ולכבישים.
- ד. תכנון שטחים מגוננים תוך כדי הכוונת נגר עליהם (בנקודות הנמוכות אפשר לתכנן אגני השחייה קטנים).
- ה. תכנון משטח הניה בתוך החצרות בשילוב אבנים משתלבות בגינון מונמד.

15. מתקני גז:

- א. מתקני גז יותקנו אך ורק בתחום המגרשים המיועדים לבניה. ההתקנה תהא בהתאם להוראות חוק הגז (בטיחות ורישוי 1989), תקנות בדבר אחסנת נפט (תשל"ז 1976) ותקן ישראלי ת"י 158.
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון של מתקני הגז הנדרשים בשטח המגרש לאישור משרד העבודה והרווחה, ובמידת הצורך לאישור מינהל הגז במשרד תשתיות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

התכנון כאמור יכלול בין היתר את הפרטים הבאים:

- * כמות מתקני הגז וקיבולתם.
- * מרחקים בין צוברי הגז ובין האלמנטים הסמוכים: בנינים, כבישים, מדרכות, תניונים תת קרקעיים, קומות תת קרקעיות וכו'.

מוזגש בזאת כי התכנון המפורט כאמור חייב לעמוד בדרישת התקן ת"י 158.

16. תחנת שנאים:

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

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של

אנטנה נוספת כל שהיא.

18. 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) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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.

20. 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 הנייל 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, 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תוקף כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חלוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם געשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או זיתור על אכילתו לעלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו וכיוצא בזהו בקשה, ו/או על כל דבר אחר העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המוחזק
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
שערי העיר, רח' יפו 216
טל. 02-5318888

[Handwritten signature]
ש. פ. ג. ג. ג.
יזום תכנית

חתימת מגישי התכנית:

שבא יזום ובניה ח.פ. 512085655
התעשייה 5, ירושלים. טל. 02-6711171
ע"י: יעקב דדון, ת.ז. 056582596.
סימו טובול, ת.ז. 55471080.

[Handwritten signature]
י. ל. ו. ו. נכסים והשקעות בע"מ

י. ל. ו. ו. נכסים והשקעות בע"מ. ח.פ. 512810060
התעשייה 5, ירושלים. טל. 02-6711171
ע"י: יעקב דדון, ת.ז. 056582596.
סימו טובול, ת.ז. 55471080

אמציה אהרנסון
אדריכל והתכנן ע"י

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים 93386
טל. 02-6734494, פקס. 02-6734493.
מס' רשיון: 29632

2-2-05

תאריך:

(12.9.02)

(26.2.04)

(13.5.04)

(16.6.04) להפקדה

(7.7.04) להפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
6837
אישור תכנית מס' 1105
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בנישבה מס' 13:105
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה