

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5836
שינוי מס' / 1 97 לתכנית מס' 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 5836 שינוי 97/1 לתכנית מס' 2878. 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, ערוך בק.מ. 1:200 (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- 1,023 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת המושבה הגרמנית, רח' עמק רפאים 24. גוש: 30012 חלק מחלקה 50 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בנוי להקמת בנין חדש בתחום חלקה 50 בגוש 30012, בהתאם לנספח בנוי.
(ב) קביעת השימושים המותרים בבנין למסחר בקומות הקרקע ובקומה א' ולמגורים בקומה ב' ובקומות הגג.
(ג) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל קומה תת-קרקעית כאשר הקומה העליונה מובלעת בחלל הגג.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים להקמת הבנין כאמור לכ- 1,922 מ"ר.
(ה) שנוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קווי בנין אפס.
(ו) קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה.
(ז) קביעת חזית מסחרית.

- (ח) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.
 (ט) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 שבתכניות מס' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 5836 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות הוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט הוראות העומדות בסתירה להוראו. המפורטות להלן:

- (א) הבנין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הוא בנין אופיני וחלות עליו כל הוראות תכנית מס' 2878 לגבי בנין אופיני וכן ההוראה הבאה:
- לא תותר כל תוספת בניה בבנין קיים זה ולא יותר שינוי בחזיתותיו למעט האמור בסעיף קטן (ו) להלן.
- (ב) בשטח חלקה 50 בגוש 30012 תותר הקמת בנין חדש כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית מס' 5836 זו.
- (ג) מס' הקומות המירבי לבנין החדש כאמור יהא 4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית, כאשר הקומה העליונה מובלעת בתלל גג הרעפים. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) השימושים המותרים לבנין כאמור יהיו חניה בקומה התת-קרקעית, מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' ומגורים לשתי יחידות דיור בלבד בקומה ב' ובקומת הגג.
- (ה) שטחי הבניה המירביים בשטח אזור המגורים המיוחד שבתחום חלקה 50 יהא כמפורט להלן:

שימושים			שטחי שרות			שימושים עיקריים			
במ"ר	שימושים	סה"כ	במ"ר	שרות	שטחי	במ"ר	עיקריים	במ"ר	
סה"כ	בנין קיים	בנין קיים	סה"כ	בנין מוצע	בנין קיים	סה"כ	בנין מוצע	בנין קיים	
1,497.0	750.0	747.0	82.0	75.0	7.0	1,415.0	675.0	740.0	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
425.0	425.0		425.0	425.0					שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1,922.0	1,175.0	747.0	507.0	500.0	7.0	1,415.0	675.0	740.0	סה"כ

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין הקיים והבנין החדש.
- * שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתכנית התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ו) למרות האמור בסעיף קטן (א) לעיל תותר הקמת גשר שיקשר בין הבנין הקיים לבנין החדש בחלקה ויאפשר כניסה ליחידות המגורים החדשות מהבנין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) קווי הבנין המירביים להקמת הבנין החדש יהיו כמפורט להלן:
 - קווי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לרבות קו בנין אפס בחזית הצפון מזרחית.
 - קווי הבנין המירביים לבניה תת-קרקעית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ח) מודגש כי לא תותר פתיחת פתחים בחזית הצפון מזרחית של הבנין החדש של קו בנין אפס, אלא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ט) הבקשה להיתר תלווה בתעוד מלא של הבנין האופייני הקיים בשטח התכנית, קרי: תצלומי הבנין, חזיתות מפורטות בק.מ. 1:50, פרטים אדריכליים אופייניים לבנין בק.מ. 1:20, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- (י) הוראות בניה נוספות:
 - כל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בהתאם לפרטים שיתואמו עם מהנדס העיר ויהוו חלק מהיתר הבניה.
 - לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת.
 - פינות הבנין יבנו באבן פינה שאורך צלען הקצרה 15 ס"מ לפחות.

- פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית, דהיינו שמוש באבני מזוזה (קלבות ארכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת
- או בקשת ממספר אבנים, עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כנייל משני צידיהם.
- אבני קדקד למעקות וגדרות יהיו מאבן כנייל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
- שמוש בחמרים אחרים בשילוב עם אבן - כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.

(יא) תנאים למתן היתר בניה :

1. ביצוע האמור בסעיף 12 להלן.
 2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
 3. תאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה ל הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.
 - במידה ויהיה צורך בהעתקת קווי מים ואביזרים עקב ביצוע הבניה בשטח, ביצוע העתקה כאמור יהא עם מח' המים במימון מגישי התכנית.
 4. ניקוי ושיפוץ חזיתות הבנין הקיים כולל פרוק גגונים.
- (יב) ראה סעיף 10 להלן.

- 10. חזית מסחרית :**
- (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

11. עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

- 12. חניה :**
- (א) הועדה 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) דרישות החניה הן כדלקמן :
- שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 85 מ"ר ומעלה. מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר מסחר.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבשכונת המושבה הגרמנית, רח' עמק רפאים מס' 24 (גוש 30012 חלקה 50), יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו,

בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ד) מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחלקם בתחום התכנית, כמפורט בנספח מס' 1 ובחלקם בחניון ציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי).

(ה) בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 50 בגוש 30012 אשר ברחוב עמק רפאים 24, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ו) החניון הציבורי כאמור שיבנה, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה, וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

13. מבנה וגדר להריסה : המבנים והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.

14. עץ לעקירה : העצים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לאחר תשלום אגרה כמקובל.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג : (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

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

18. 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.

19. 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, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 ומגישי כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:

בעל הקרקע ומגיש התכנית:

יגאל יעקב

רח' עמק רפאים 24, ירושלים

טלפון: 02-5664749

המתכנן:

גוגנהיים / בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

אדריכלים ומתכנני ערים

רחוב עמק רפאים 10, ירושלים

טלפון: 02-5610103, פקס: 02-5664926

נובמבר 1998

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5836
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 5199 ביום 23.3.99
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 5836
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 3199 ביום 21.4.99
 יו"ר הועדה