

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5515

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5515 שינוי 1/98 לתכנית מס' 3276, 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) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). וגליון אחד של תכנית תנועה מנחה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1716 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' הבוכרים, רח' עזרא מס' 14, גוש 30085 חלקה 33.
שטח בין קואורדינטות אורך - 170810 ל- 170875
לבין קואורדינטות רוחב - 133120 ל- 133175
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד ודרך קיימת ומאושרת לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת מבנה בתלקה בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, קומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם תוספת 14 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה (מובלעת בחלל גג הרעפים) בבנין הקיים לשם הרחבות דיור לדירות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבות הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעת.

(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה מ- 2043.10 ל- 5829 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

(ט) קביעת הוראות בגין חניה תת קרקעית.

(י) קביעת בינוי לחדר שנאים.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 5515 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3276 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר השלמת מבנה קיים ע"י תוספת בניה של 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) מעל קומת חניה תת קרקעית, לשם תוספת 14 יח"ד חדשות, (המבנה המבוקש

יסגור עם המבנה הקיים בחלקה סביב תצר פנימית) הכל
בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט
בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 5829 מ"ר כמפורט בטבלה
שלחן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3768.05	236.55	236.55	----	3531.5	1937	1594.5	מעל למפלס 0.00
2060.91	1663.88	1215.28	448.6	397.03	397.03	----	מתחת למפלס 0.00
5828.96	1900.43	1451.83	448.6	3928.53	2334.03	1594.5	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת חניה תת
קרקעית.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) סה"כ יח"ד בבנין הוא 31 יחידות דיור ו- 6 חנויות (קיים 17
יח"ד מוצע 14 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי
המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו
סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן בנין מס' 2 (הקיים).
הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים
הקיימים בבנין, וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת סגירת המרפסת ברח' תלמודי כמסומן בנספח
הבנין.
2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת
המים.

3. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור מערכת הביוב של הבנין לקו ביוב עירוני העובר ברח' ישא ברכה.
 השירותים התת קרקעיים הנמוכים מקו הביוב העירוני יתחברו באמצעות שאיבה וקו סניקה.
 יזם התכנית יתויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 5- תאום עם רשות העתיקות.
6. תאום עם שרותי הכבאות בנושאים הבאים:
- א. תכנון והתקנת מערכת ספרינקלרים בקומת החניון.
 ב. הפרדה בין קומות החניה לבין חדרי המדרגות ע"י תאים מפרידים.
 ג. רוחב הפרוזדור בכניסה למעלית יהיה 1.50 מ' לפחות.
 ד. דרישות נוספות ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.
7. תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים בחלקה.
8. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
- א. תכנית מפורטת לשילוט מסחרי.
 ב. דו"ח אקוסטי לבחינת השפעות רעש מפעילות בחצר הפנימית.
 ג. פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.
 ד. פתרון למניעת חדירת גז ראדון.
 ה. תכנית פיר מרכזי במסגרת החצר הפנימית, לפינוי מזהמים מכל שטחי המסחר בבנין.
9. תאום עם וועדת השימור בעיריה.
10. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בדבר ביצוע ופיתוח סלילת (כולל סלילת מדרכות) רח' אברהם תלמודי והתחברות בצמתים ישא ברכה, ועזרא ע"פ נספח תנועה מנחה - נספח מס' 2, ובדבר הסדרי החניה בשטח.

10. תאום עם מחלקת הגננות בדבר :

1. פיתוח גנני של כל שטחי הגינון הפרטיים במתחם הכולל מערכת השקיה, צמחיה ועוד ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.
 2. נטיעת עצים במדרכות הציבוריות שברח' ישא ברכה, אברהם תלמודי ורח' עזרא הגובלות בגבול התכנית, ושרוחבן מעל 2 מ'.
- העצים יהיו עצים בוגרים מעל 3 אינץ', יושקו ע"י מערכת השקיה שתחובר לבנין שבחלקה 33, סוג העצים יקבע ע"י מחלקת הגננות.
- מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא 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, התשי"מ - 1980.

11. בנינים לשימור

ושיקום:

- הבנינים המסומנים בתשריט ע"י קוים מקבילים צפופים ישופצו תוך שמירת אופים הארכיטקטוני, ויחולו עליהם ההוראות הבאות:
- (א) בנית קומות נוספות תבוצע באותו סוג אבן וסיתות של הבנין הקיים.
 - (ב) בנית קומות נוספות תבוצע בהתאם לקוי הבנין והגובה המותר המסומנים בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
 - (ג) גגות הבנינים לשימור ושיקום יכוסו ברעפי חימר שרופים.
 - (ד) החזיתות של תוספת בניה תותאמנה לאופי החזיתות בנספחים מס' 13 - 4.

(ה) תשומת לב מיוחדת תנתן לשמירת גדרות אבן קיימות, שערים קיימים, וצמחיה קיימת.

(א) מעטפת הבנינים תבנה מאבן טיבעית קשה מרובעת ומסותתת כאשר האבן תשמש כאבן נושאת.

12. תנאים לבניה

באבן:

(ב) פינות הבנינים לא יפחתו מ- 15 ס"מ בצלע הקצרה ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הקצרה.

(ג) הפתחים ייבנו מאבני מזוזה משקוף בעומק של 15 ס"מ לפחות.

(ד) משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.

(ה) כל כחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות על בנין קיים יהיה הכחול בגוון הקיים.

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.
 ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בגנפת מס' 1.
 ג. דרישות החניה למגורים יהיו ע"פ מקום חניה אחד לדירות מעל 85 מ"ר, ותצי מקום חניה לדירות עד 85 מ"ר.

13. חניה פרטית:

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

14. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש

על הגג:

תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל, שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. וראה בענין סעיף 9 (ח - 6).

16. תחנת שנאים:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. היטל השבחה:

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.

18. תשתית:

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 בין 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: גאון ז"ר
 שמעון זייברט, רח' הקבלן 61 ת"ז: 058246281 טל': 6512935
 משה סקולסקי, רח' הקבלן 67 ת"ז: 059181560 טל': 6510216
 מנחם בירנשטוק, רח' הקבלן 63 ת"ז: 022453351 טל': 6514981 ממא בינגאוק
 שלמה רוטה, רח' ברוכים 8 ת"ז: 2960480 טל': 5376872
 ישראל רוטה, רח' עזרא 14 ת"ז: 033943812 טל': 5819727
 יהושע שרייבר, רח' ישא ברכה 38 דרכון בריטי: 787928 טל': 5822806 גוט לוי
 אדריכל צבי שפלטר
ZVI SPALTER ARCHITECT
 P.O.B 4259 ת"ד 4259
 טל' 5667707, 02-5638533
 ירושלים
 1015016 טל': 5639832
 חתימת המתכנן: צבי שפלטר

תאריך: 21.8.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5515
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18(a) ביום 18.4.00
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה