

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5847

שינוי 3 לתכנית מס' 2874

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5847, שינוי 3 לתכנית מס' 2874. 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). כל מסמך מומסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 203 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' יגיע כפיים, רחי' יעקב מאיר 10. גוש 30068 חלקות 105, 104, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' וקומה ד', לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בשטח, בהתאם לנספח בינוי.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת המרתף ובקומה א', לשם הרחבת בנק קיים, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
(ג) התרת הנמכת מפלס ה- 0.00 ומפלס קומת המרתף, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

- (ד) קביעת בינוי לתוספת קומת גלריה לבנין, כתוצאה מהנמכת מפלס ה- 0.00, כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, לשם הרחבת הבנק כאמור בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית מ- 370 מ"ר וקביעתם ל- 769 מ"ר.
- (ז) קביעת מסי הקומות המירבי בשטח התכנית ל- 5 קומות (כולל קומת גלריה).
- (ח) קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בשטח ל- 2 יחידות דיור וקביעת השימוש בקומת המרתף, קומה א' וקומת הגלריה לבנק.
- (ט) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (י) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- (יא) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מוזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2874 וההוראות שבתכנית מס' 5847 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 2874, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ג' והשלמת קומה ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, בהתאם לנספח מס' 1.

9. אזור מגורים

מיוחד:

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומת המרתף ובקומה א', לשם הרחבת בנק הקיים בקומות אלה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) תותר הנמכת מפלס ה-0.00 ומפלס קומת המרתף שבבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

(ד) תותר תוספת קומת גלריה מעל קומת הקרקע, כתוצאה מהנמכת מפלס ה-0.00, כאמור בסעיף קטן (ד) לעיל, לשם הרחבת הבנק הקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

(ה) קוי הבנין המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) שטחי הבניה המירביים הם 769 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטח שירות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר			מתחת למפלס 0.00	שטח מסחרי
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
206	---	---	---	206	55	151	מעל מפלס 0.00	שטח מסחרי
163	---	---	---	163	163	---	סה"כ	
369	---	---	---	369	218	151	מעל מפלס 0.00	
400	82	75	7	318	106	212	סה"כ	שטח למגורים
769	82	75	7	687	324	363		

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.

(ז) מס' קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות, מעל קומת מרתף (כולל קומת גלריה מעל קומה א').

(ח) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ט) מסי יח"ד בבנין יהא 2 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(י) בקומות המרתף, א' וקומת הגלריה יותר שימוש לבנק.

(יא) הוראות לגבי פרטי הבנין:

א. קירות חיצוניים יבנו באבן בסתות תלטיש או טובזה או מוטבה או חמו אסורה בניה באבן מנוסרת חלקה.

ב. פינות הבנין יבנו מאבני פינה כשהצלע הקצרה אינה פחותה מ- 15 סמ', ואילו הצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

ג. פתחי הבנין יהיו מאבני משקוף ומזוזה (קלבות ארקות) בעומק של 15 סמ' לפחות.

ד. משקופי הפתחים יקבלו טיפול של קשתות עגולות או שטוחות או של אבן קורה (אטבה).

ה. רעפי הגג יהיו רעפי חמרה.

ו. ארגז הרוח של הרעפים יהיה מעץ.

ז. הגדר בשתי החזיתות תבנה משלוש שורות אבן מרובעת ומסותתת ומעליהן סורג בסגנון האפייני לשכונה.

ח. אבן הקדקד (קופינג) של הגדרות והמעקות תהיה אבן טבעית מסותתת בעובי של 7 סמ' לפחות.

(יב) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תנאי למתן היתר בניה קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם.

- חומר בניה / פסולת לא יושארו מתוך לתחום המעש.

- לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של כלי רכב ו/ או הולכי רגל במהלך הבניה.

- בסיום העבודה יפוגו הפסולות לאתר המאושר ע"י עיריית ירושלים.

3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבצעו מגישי התכנית את הפעולות הבאות בחזית הצפונית לבנין.
 - ניקוי החזית הצפונית מצנרת מיותרת והחלפת מרזבים במרזבי נחושת כולל פרטים עליונים.
 - התקנת כיסוי מסורג ואזניות למזגנים והעברתם בצורה מסודרת וסימטרית.
 - החלונות המוצעים יהיו כדוגמת החלונות הקיימים ובעיבוד תלטיש דק, פרטים מתאימים יוגשו בק.נ.מ 1:20 הכל בהתאם לתיאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם רשות העתיקות.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הפיקוח על הבניה וקבלת אישורה לנספת הבינוי, המשקף את הקיים בשטח לאשורו.
 (יג) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יצופה כל הבנין באבן טיבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת אבן הבנין הקיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
 (ב) דרישות החניה עבור הרחבת הבנק שבקומת המרתף, קומה א' וקומת הגלריה תהיינה מקום חניה אחד אחד עבור 20 מ"ר שטח עיקרי.

(ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן, עבור הבנק, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם מתן היתר בניה בשטח או בד בבד עם הקמת תוספות הבניה, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ד) מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניון הציבורי במרכז כלל (להלן: החניון הציבורי).

(ה) בעלי הזכויות של שטח הבנק שבתכנית ושמוקם בחלקות 104, 105 בגוש 30068, אשר ברחוב יעקב מאיר 10, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה, עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי כאמור, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן, עבור תוספות הבניה המבוקשות לבנק בתכנית זו. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ו) מודגש כי החניון הציבורי כאמור בסעיף ד' לעיל, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט, השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. דרכים:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. גדרות להריסה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה והוועדה המקומית תפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. הפקעה:

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

15. אנטנות טלויזיה

וודיו:

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

16. קולטי שמש על

הגג:

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. תחנת שנאים:

(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.

18. 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

19. 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 יפקדו 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: אלה ליצחק
משה שיינברגר, רח' יעקב מאיר 10 ירושלים טל': 5381641
בעלים נוספים: יהודית סולובייציק
בנק ירושלים

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 24.2.00

