

2 (8)
101
תק/58
1.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 57'ח'
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' במ/157'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 57'ח',
שינוי מס' 1/98 לתכנית במ/157'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית שטח התכנית הוא כ-6.3 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כ"מרכז כללי", בין הרחובות: מצפון - רח' יפו,
מדרום - רח' אגריפס, ממזרח - בנין בית היתומים הספרדי, ממערב - בנין כלל הקיים.

גוש 30074, חלקות: 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55
חלקי חלקות: 50, 56, 57, 59, 409.
גוש 30030, חלק מחלקה 87.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית

- א. שינוי השימוש המותר במפלסי קומות +1 ו-2+, שמעל קומות המסחר, ממגורים למרפאות.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +10.00, לשימוש מועדון בריאות לדיירי הבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +7.50, לשטחים טכניים/תפעוליים של הבנין בהתאם לנספח בינוי.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית, תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית ל-21,960 מ"ר בחלוקה הבאה: למגורים: 12,164 מ"ר; למסחר: 3,000 מ"ר; למרפאות: 2,990 מ"ר ולשטחי עזר מעל מפלס +0.00: 3,808.4 מ"ר.
- ה. שינוי דירוג הקומות העליונות בחזית הפונה לרח' יפו ובחזית המערבית של הבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- ו. התרת הגבהת הבנין על ידי תוספת של 10 ס"מ לכל גובה של קומת מגורים בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. הקטנת מספר יחידות הדיור בבנין מ-200 יח"ד ל-154 יח"ד מירביות.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/57, במ/57' וההוראות שבתכנית מס' 57' ח' זו.

הוראות התכנית

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

אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא אזור מסחרי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/57' ו-במ/57', לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותר שינוי השימוש במפלסי קומות +1 ו-2+, שמעל קומות המסחר, ממגורים למרפאות, כמפורט בנספח מס' 1, ובלבד שתהיה כניסה נפרדת לשימוש למגורים, הן במדרגות והן במעליות.

- ב. תותר תוספת בניה במפלס +10.00, לשימוש מועדון בריאות לדיירי הבנין, ובמפלס +7.50 לשטחים טכניים/תפעוליים של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. יותר שינוי הדירוג של הקומות העליונות בבנין, בחזית הפונה לרח' יפו ובחזית המערבית של הבנין, כמפורט בנספח מס' 1.
- ד. תותר תוספת של 10 ס"מ בגובה של כל קומת מגורים שבתכנית, ובלבד שגובה הבניה המירבי לא יחרוג מ- 868.70 + מ', כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור בסעיף קטן ב', הם כדלהלן:
635 מ"ר למועדון הבריאות שמהווים חלק משטחי המגורים; 635 מ"ר לשטחים הטכניים.
- ו. בשינוי לסעיף 9(ב) שבהוראות תכנית מס' במ/157, שטחי הבניה המירביים בשטח האזור המסחרי יהיו כמפורט להלן:
3,000 מ"ר למסחר; במקום 14,885 מ"ר למגורים, יותרו 11,529 מ"ר למגורים, 635 מ"ר למועדון בריאות לדיירים ו- 2,990 מ"ר למרפאות, המהווים תוספת של 269 מ"ר.
3,808.4 מ"ר שטחי עזר, הכוללים מחסנים, מעברים מקורים במפלסי המסחר וחדרי מדרגות מעל מפלס + 0.00, לרבות המפורט בסעיף קטן ה' לעיל, כשטחים טכניים, ומהווים תוספת של 2,150 מ"ר לכל מנין שטחי העזר.
- ז. סה"כ שטחי הבניה כאמור לעיל, כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, למעט חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה ושטחי מקלט חד-תכליתיים (מרחב מוגן), בתנאי שהם מהווים חלק מגרעין הבנין ומשרתים מספר דירות באותה קומה.
- ח. מספר יחידות הדיר המירבי בבנין יהא 154 יחידות דיר.
- ט. קווי הבנין המירביים בשטח הם כמפורט בתשריט וכמאושר בתכנית מס' במ/157.
- תנאים למתן היתר בניה:
1. ראה סעיף 9(ד) בהוראות תכנית מס' במ/157.
 2. ראה הוראות תכנית מס' במ/157.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות להבטחת ביצוע האמור להלן:
 - יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות החניה.
 - החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - החניון יופעל באופן מבוקר, כולל תחזוקתו.
 - יתוכננו דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום, באופן שהמרחק לא יעלה על 50 מ'.
 - יבוצע שילוט לדרכי המילוט מהחניון, על פי הנחיות המח' לשירותי כבאות.
 - ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקינות בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה.
 - תובטח דרך גישה ורחבות מילוט, בכפוף לתקנות.
 - יובטח מרחק מירבי בין נקודה בקומה אל חלון מילוט, באופן שלא יעלה על 25 מ'.
 - מספר פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות, יתאימו לדרישות תקנות התקהלות ציבור (אסיפות), בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור.
 - מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בגושי המסחר, ייקבעו על ידי המחלקה לשירותי כבאות.

- רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים, לא יפחת מ-1.10 מ' נטו, ורוחבה של דלת האש, לא יפחת מ-1.10 מ' (פתח בניה).
- האגפים השונים בבנין יופרדו באמצעות מחיצות אש ודלת תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא, לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.
- תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות אל גג הבנין.
- בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי, באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים) למעט בתוך הדירות.
- לבנין יותקן גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
- מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויותאמו לחוקים ולתקנות.
- תאושר תכנית בטיחותית על ידי המחלקה לשירותי כבאות.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא, תיאום עם מחלקת המים והגשת תכניות האינסטלציה של הבניה לאישורה.

י. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות אסורה.

10. הערה: מודגש בזאת, כי כל הוראות תכניות מס' במ/57 ו-במ/57, שלא שונו במפורש בתכנית מס' ח'57 זו, ממשיכות לחול.

11. 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. ההוראות לגבי החניה בשטח התכנית, יהיו בהתאם לסעיף 10 בהוראות תכנית מס' במ/57.

12. דרכים

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט תכנית מס' במ/57. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

14. היטל השבחה

א) הוועדה 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.

15. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 וכיוצ"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.

בעלי הקרקע

כל ישראל חברים
רד"ק 15, ירושלים 92187
טל' 02 - 5636171

אור-ים
בנין וביתוח בע"מ

מגישי התכנית

מרכז כלל
אגריפס 42, ירושלים
טל' 02 - 6252416

אור-ים
בנין וביתוח בע"מ

המתכנן

זאב שיינברג, אדריכל
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02 - 6257143

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1107
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1107 ביום 11.05.99
יו"ר הועדה א. שיינברג

ז. שיינברג - אדריכל תכנון
שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02-6245220, 02-6257143

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 1107
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1107 ביום 11.05.99
יו"ר הועדה א. שיינברג

2.7 ינואר 1999

תאריך