

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5580

שינוי 18/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1/97 לתכנית מס' 3137

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5580 שינוי 18/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי 1/97 לתכנית מס' 3137.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 12

דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט).

ו-7 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן :

(א) גליון אחד של תכניות לבנין החדש בחלקה מס' 66 הערוך בק.מ.

1:250. (להלן : נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות לבנין החדש בחלקה מס' 66 הערוך בק.מ.

1:250. (להלן : נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכניות לבנין החדש בחלקה מס' 68, הערוך בק.מ. 1:250.

(להלן : נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של חתכים וחזיתות לבנין החדש בחלקה מס' 68 הערוך בק.מ.

1:250. (להלן : נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בק.מ. 1:250. (להלן : נספח מס' 5).

(ו) גליון אחד של חתכים הערוך בק.מ. 1:250. (להלן : נספח מס' 6).

(ז) חוברת אחת של חישובי שטחים לבנינים הקיימים והמוצעים בחלקות 66,

68. (להלן : נספח מס' 7).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 6,562 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קוממיות (טלביה), שטח בין הרחובות דיזרעאלי, מנה ופינסקר, גוש: 30021, חלקות: 68,66.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש בכל אחת מהחלקות 66 ו-68 בגוש 30021 בהתאם לנספחי בינוי.
- (ב) קביעת הוראות בדבר התרת תוספת שתי קומות מעל לבנין הקיים בשטח חלקה 66 בגוש 30021 בכפוף להפקדה ולאשור של תכנית מפורטת בשטח.
- (ג) קביעת הוראות בגין איסור בנית תוספות בניה לבנין הקיים בשטח חלקה 68 בגוש 30021.
- (ד) הגדלת מסי הקומות המירבי לבנינים החדשים שיקומו בשטחי חלקות 66 ו-68 מ-3-4 קומות ל-5 קומות מעל קומת חניה לבנין בשטח חלקה 66 ול-6 קומות מעל קומת חניה לבנין בשטח חלקה 68.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטחי חלקות מסי 66, 68 בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בשטחים אלה עפ"י התכנית החלה בשטח.
- (ו) שינוי קווי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- (ז) קביעת הוראות בגין בנינים אופייניים, וגדרות ושערים לשימור.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- (י) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- (יא) קביעת הוראות בגין הפרשת מעבר ציבורי בתחום התכנית, כמצוין בתשריט.

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' 3137 וההוראות שבתכנית מס' 5580 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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

#### 9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 3137 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
(א) הוראות להקמת בנינים חדשים:

1. תותר הקמת בנין מגורים חדש בכל אחד משטחי חלקות 66 ו-68 כמפורט בנספחים מס' 1 עד 7 בהתאמה.

2. מס' הקומות המירבי בכל אחד כאמור יהא כמפורט להלן:

בבנין החדש שבשטח חלקה 66, - 5 קומות מעל קומת חניה.

בבנין החדש שבשטח חלקה 68 - 6 קומות מעל קומת חניה.

3. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1, 2, 3, 4, 5, 6 ו-7 בהתאמה.

תותר סטייה של עד +0.5 מ' מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

4. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבנינים החדשים יהיו כמפורט להלן:

בבנין שבשטח חלקה 66 - 14 יח"ד.

בבנין שבשטח חלקה 68 - 22 יח"ד.

5. השימושים שיתרו בשטחי הבנינים כאמור יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 עד 4.

6. קוי הבנין המירביים להקמת הבנין החדש בכל אחד משטחי חלקות 66 ו-68 יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש

אדום.

קוי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו  
נקודתיים בטוש אדום.

(ב) בנינים אופייניים והוראות לבנית תוספות בהם :

1. הבנינים הקיימים בשטחי חלקות 66 ו-68 והמצוינים בתשריט בעיגול

אדום הם בנינים אופייניים וחלות עליהם ההוראות הבאות :

א. לא תותר הריסת בנין אופייני.

ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין (למעט האמור בסעיף קטן  
2 להלן), באופיו הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, הכתובות,  
התבליטים, הסיתות, הכיחול, סורגים מסורתיים האופייניים לשכונה  
וכדומה.

2. בבנין הקיים בשטח חלקה 66 תותר תוספת בניה בכפוף להוראות הבאות :

א. תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים.

ב. קווי הבנין המירביים לתוספת הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט  
בקו נקודה בטוש אדום.

ג. מסי הקומות המירבי לא יעלה על 5 קומות.

ד. זכויות הבניה המירביות יהיו כמפורט בסעיף קטן (ג) להלן.

ה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת הבניה כאמור הוא הפקדה ואישור של

תכנית מפורטת שתכלול פירוט הבניה המוצעת בתכנית, בחתכים

ובחזיתות תוך שימת דגש לפרטי בנין ולשימור אופיו של הבנין הקיים.

3. בבנין הקיים בשטח חלקה 68 לא תותר כל תוספת בניה. יותרו שיפורים

סניטריים ושיפוצים ושינויים פנימיים בלבד.

(ג) זכויות הבניה :

שטחי הבניה המירביים בכל אחת מחלקות 66 ו-68 יהיו כמפורט להלן :

עבור חלקה 66 :

שטחי בניה מירביים									בנין
סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2518.01	2518.01	--	564.18	564.18	--	1953.83	1953.83	--	שטחים מעל למפלס ה-0.00
926.82	926.82	--	926.82	926.82	--	--	--	--	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
3444.83	3444.83	--	1491.0	1491.0	--	1953.83	1953.83	--	סה"כ
1920.54	806.0	1114.54	56.0	56.0	--	1864.54	750.0	1114.54	שטחים מעל למפלס ה-0.00
--	--	--	--	--	--	--	--	--	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1920.54	806.0	1114.54	56.0	56.0	--	1864.54	750.0	1114.54	סה"כ
5365.37	4250.83	1114.54	1547.0	1547.0	--	3818.37	2703.83	1114.54	סה"כ כללי בחלקה

ועבור חלקה 68 :

שטחי בניה מירביים									בנין
סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3358.77	3358.77	--	642.80	642.80	--	2715.97	2715.97	--	שטחים מעל למפלס ה-0.00
1161.60	1161.60	--	1161.60	1161.60	--	--	--	--	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
4520.37	4520.37	--	1804.40	1804.40	--	2715.97	2715.97	--	סה"כ
764.17	--	764.17	33.48	--	33.48	730.69	--	730.69	שטחים מעל למפלס ה-0.00
--	--	--	--	--	--	--	--	--	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
764.17	--	764.17	33.48	--	33.48	730.69	--	730.69	סה"כ
5284.54	4520.37	764.17	1837.88	1804.40	33.48	3446.66	2715.97	730.69	סה"כ כלי בחלקה

הערות לטבלאות :

- \* שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.
- \* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, הישוב שטחים בתכניות והיתרים (התשנ"ב 1992)
- \* מודגש בזאת כי זכויות הבניה שבחלקה 66, המפורטות לעיל אינן חורגות מעבר ל-120% זכויות הבניה המותרות בשטח חלקה 66, עפ"י התכנית החלה בשטח קודם אישורה של תכנית מס' 5580 זו.
- \* מודגש בזאת כי זכויות הבניה שבחלקה 68, המפורטות לעיל, אינן חורגות

מעבר ל-120% זכויות הבניה המותרות בשטח חלקה 68, עפ"י התכנית החלה בשטח, קודם אישורה של תכנית מס' 5580 זו.  
\* בשלב היתר הבניה תותר הסבה של עד 5% מהשטחים העיקריים המותרים לשטחי שירות שידרשו.

(ד) הוראות בניה:

1. לפחות 70% מחזיתות הבניה החדשה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.
2. גג תוספת הבניה יהיה גג שטוח מוקף מעקה בנוי מאבן.
- (ה) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:
  1. בתוספות לבנין קיים הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניה הקיים באם לא קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים הסמוכים.
  2. בתוספות לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
  3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
  4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
  5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
  6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
  7. הגדר תיבנה מאבן בשני צידיה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה חמי או תלטיש).
  8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
  9. לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד.
  10. כל כיתול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיתול בגוון הקיים.
  11. מסתורי הכביסה יהיו מעץ או מתכת בלבד.
  12. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנה מידה 1:20 של פרט קצה הגג, הקיר, הפתח, פרטי פתחים אופייניים (חזית, חתך ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת בנין וכו'.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בכל אחד מהשטחים המיועדים לבניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור הבנין למערכת המים העירונית

- ובדבר קבלת אישור לתכניות האינסטלציה של הבנין.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קווי ביוב עירוניים הקיימים בשטחי התוספות המוצעות בתכנית זו לתוואים חלופיים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב ובדבר חיבור התוספות כאמור למערכת הביוב העירונית ברח' בנימין דיזרעאלי. לא תותר קבירת תאי ביקורת או קווי ביוב/ניקוז מתחת למבנים. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 17 להלן.
- 5- תיאום עם רשות העתיקות לפני כל תחילת חפירה/בניה בשטח. מגישי הבקשה להיתר יעבירו לרשות העתיקות, כתנאי למתן היתר בניה בשטח כתב התחייבות לפיו הם מתחייבים לממן פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
6. תיאום עם חברת הבז"ק.
7. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח החלקה לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, עצים לעקירה ושימור, חומרי בניה ופיתוח מפלסי בנוי וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בחלקה להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, לרבות ריצוף המדרכות הגובלות במגרש באבן משתלבת, שיקום כבישים/מדרכות אשר נפגעו בעת העבודה, סילוק חומרי בניה ופסולת בניה לאתר מאושר והתקנת כל מערכות התשתית מתחת למפלס הקרקע.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע אמצעים לשחרור חום ועשן מקומות החניה.
  - ציוד החניונים במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
  - קביעת הוראות להפעלת החניונים ותחזוקתם.
  - תכנון וביצוע דרכי מילוט.
  - ביצוע שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
  - תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פירי המעליות, ופתחים מקשרים בין קומות החניה.



- תכנון וביצוע דרך גישה ורחבות מילוט.
- תכנון וביצוע חדרי המדרגות, הפרוזדורים, פירים וחדרי המעליות בבנין כולו.
- גיבוש תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.
- תיאום מערכות האנרגיה עם הגורמים המתאימים.

#### 10. מעבר ציבורי:

- (א) השטח המסומן בתשריט בירוק הוא מעבר ציבורי. מעבר זה יפותח ויתוחזק על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לצורך כך, יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצון היועץ המשפטי של העירייה.
- (ב) מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין החדש שבחלקה 68 אלא לאחר השלמת הבצוע של המעבר הציבורי כמפורט לעיל.

#### 11. גדרות ושערים לשימור:

- הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- (א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם.
- (ב) יותרו שיפוצים ובלבד שיוקפד על סוג האבן, הסורג והכיחול.

#### 12. מבנה גדר ומדרגות להריסה:

- המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

#### 13. עץ לעקירה ולשמור:

- (א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
- (ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח ועל חשבונם לאחר קבלת אישור על כך מהמחלקה לשיפור פני העיר.

#### 14. 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 לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה תהיה תת - קרקעית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 1, 2, 3 ו-4 בהתאמה.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדווי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות 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. 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.

## 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 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 והאביזורים 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 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.

**עמידר - אגף ר"פ**

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות  
 התכנון המוסמכת.  
 חתימתנו הונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית  
 או לכל בעל ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השקט ונחתם עמנו  
 הסכם מתאים בינו ואין חתימתנו זו באה במלואו הסכמות כל בעל זכות בשטח  
 הודון ולא כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בין  
 השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרה או חודאה בקיום  
 הסכם כאמור ולא יתנו על זכותם לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
 על פיו זכויות כלשהן בשטח, ולא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם  
 כאמור ועפ"י כל דין, שכן ונתימנה יימנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 חתימתנו על תכנית זו אין לראותה כהפקמה של בעלי הזכויות ברכוש  
 המשותף לתכנית, ואף לא בהסכמתם לפגיעה בזכויותיהם.

שם תואר וז'ימנה: עמידר - בשם ועבור  
 מינהל מקרקעי ישראל

*[Handwritten signature]*

**דניאל בן-ספרן**  
 מנהל אגף ר"פ  
**14-05-2000**  
**עמידר - אגף ר"פ**

חתימת בעלי הקרקע: החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ.

חתימת מגישי התכנית: האחים ישראל בע"מ  
 טל: 02-246552

האחים ישראל בע"מ

רח' שלומציון המלכה 18, ירושלים, 94146

טל' 02-6245552 ח.פ. 0-043204-51

חתימת המתכנן: אמצייה אהרנסון  
 אדריכל ומתכנן ערים

אדריכל אמצייה אהרנסון

כט' בנובמבר 20, ירושלים, 92105

טל' 02-5638237 ת.ז. 051587590

תאריך: 8/5/00

(עדכון להפקדה: 3.6.97)

(עדכון ע"פ החלטת הועדה המחוזית להפקדה 12.7.98)

(עדכון למתן תוקף 15.3.2000)

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 6580  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 3100 ביום 20.10.00  
 סמנכ"ל תכנון  
 י"ר הועדה