

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5787
שינוי 51/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5787 .
שינוי 51 / 98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 9 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 ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 733 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכי קוממיות, רח' קרן היסוד מס' 18, פינת רח' נחום סוקולוב.
גוש: 30027.
חלקה: 50.
קורדינאטות אורך: 220,975 - 220,900
רוחב: 631,175 - 631,125

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות מעל בנין קיים לשם תוספת 12 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח לבנק בקומת הקרקע ובקומה א' ולמגורים בקומות העליונות.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס. 1 וקביעתם ל- 1855 מ"ר.
- ו. הגדלת מסי הקומות המירבי מ - 2 קומות קיימות ל- 6 קומות.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בדבר שימור הבנין הקיים.
- ט. קביעת חזית מסחרית.
- י. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

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. 2155 וההוראות שבתכנית מס' 5787 זו.

8. הוראות התכנית:

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.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר תוספת של 4 קומות מעל הבנין הקיים, לשם תוספת עד 12 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. בשתי הקומות הראשונות יותר שימוש לצרכי בנק ובקומות שמעליהן יותר שימוש למגורים.
- ג. הבנין הקיים בשטח התכנית והמסומן בתשריט בעיגול אדום מיועד לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
1. לא תותר פגיעה בחזיתות הבנין הקיים, לרבות באופי, בסגנון ובאלמנטי הבניה המקורית.
 2. למרות האמור לעיל תותר העתקת משקוף הפתח בחזית המזרחית לחלקו העליון של הבנין ויותר שינוי פתחי החלונות, הכל בהתאם לנספח מס' 1.
 3. יותרו שינויים פנימיים בבנין כאמור, ובלבד שלא תהא כתוצאה משינויים אלו פגיעה בחזיתות הבנין, בכפוף לאמור בסעיף קטן 2 לעיל.
 4. יחויב ניקוי ושיפוץ חזיתות הבנין הנשאר על כנו וסילוק כל חלקי ופרטי הבנין, שאינם חלק מהמבנה המקורי.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 1855 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1591	181	103	78	1410	945	465	מעל למפלס 0.00
264	264	216	48				מתחת למפלס 0.00
1855	445	319	126	1410	945	465	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ה. מס. קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות.
- ו. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס. 1. מודגש בזאת כי גובה הבניה המירבי לא יעלה על 20.40 מ' (לא כולל מעקה ולא כולל את בית המעלית). כל הגבהה מעבר לגובה זה תחשב כסטיה ניכרת.
- ז. מס. יח"ד בבנין לא יעלה על 12 יח"ד.
- ח. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין :
1. הבניה תהיה באבן מסוג הבנין הקיים. דוגמאת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בניה.
 2. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, חמי או מטבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת (כמפורט בנספח מס. 1).
 3. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
 4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות) ו/או ע"פ הדוגמא הקיימת בבנין.
 5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים ו/או ע"פ הדוגמא הקיימת בבנין.
 6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות ו/או ע"פ הדוגמא הקיימת בבנין.
 7. הגדר תבנה מאבן מסותתת מלבנית 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 ו/או ע"פ הדוגמא הקיימת בבנין.
 9. לא תותר סגירת מרפסות, אלא בסגנון הקיים, או במתכת וזכוכית בלבד, או בעץ וזכוכית בלבד.
 10. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
 11. כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 12. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 13. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמאת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- ט. הבניה תהא בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- י. תנאים למתן היתר בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
 3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הדרכים.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה. ראה סעיף להלן.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת המסמכים המפורטים להלן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם :
אישור תכנון מפורט לשילוט העסקים בבנין.

6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות בנושאים הבאים:

תכנון וביצוע מערכות האנרגיה של הבנין. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים התקנת מכילי דלק, גז וכו'.

הגשת תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות תוך תאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט שבנספח התכנית.

בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.

בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.

רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.

האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.

יא. הוראות בינוי נוספות:
מערכות החמום תהא באמצעות גז או חשמל.

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, התש"מ - 1980.

11. דרכים:

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

12. הפקעה:

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

13. 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 (או לבנינים) שיוקסו בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן של 2 חניות לכל יחיד עבור הבנין שיוקס במגרש הבניה (בגוש 30027 חלקה 50) ברח' קרן היסוד מס. 18, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף ב' דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שמרחקו מהבנין נשוא תכנית זו, לא יעלה על 100 מ'. (להלן: החניון הציבורי).
- ד. החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- ה. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 50 בגוש 30027 אשר ברחוב קרן היסוד מס. 18, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים ע"פ התקן עבור הבנין שיוקס 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 שיבנה, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

14. גדרות להריסה:

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

15. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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. ת ש ת י ת :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, 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 והאביזירים 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 ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

תומר ירושלים בע"מ

[Handwritten signature]

20. חתימת ות :

חתימת בעלי הקרקע:

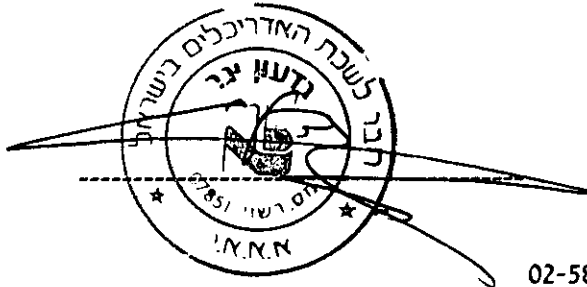
תומר ירושלים בע"מ
ע"י יעקב לוי ת.ז. 5642640
רח' הרברט סמואל 2, ירושלים
טלפון 6706223

תומר ירושלים בע"מ

[Handwritten signature]

חתימת מגישי התכנית:

תומר ירושלים בע"מ
ע"י יעקב לוי ת.ז. 5642640
רח' הרברט סמואל 2, ירושלים
טלפון 6706223



חתימת המתכנן:

גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים
רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים
טלפון 02-5814403 - פקס 02-5819810

תאריך: 2004 *[Handwritten signature]*

