

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5124

שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2267

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5124
שינוי מס' 2/96 לתכנית מס' 2267
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי הערוכה בק.מ. 1:250
(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 - 6098 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רוממה רח' אהליאב
גוש 30236, חלקה מס' 26.

6. מטרות התוכנית:

א) שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מגורים מיוחד, לשטח
לכנין ציבורי, לשטח למוסד, לשטח לתחנת שנאים ולשטח עם
זכות מעבר לציבור.
ב) קביעת בינוי לתוספת בניה של 2 קומות מעל בנין קיים
הידוע בשם "בית המושבים", ולכנית מכניס חדשים לרבות
מס' קומות, גובה מירבי ושטחי בניה מירביים בהתאם לנספח
הבינוי.

- (ג) קביעת קווי בניין מירביים לבניינים החדשים ולתוספות הבניה לרבות קו בנין אפס.
- (ד) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה.
- (ה) קביעת השימושים המותרים בשטח.
- (ו) קביעת הוראות כגין מבנה, גדר, ומדרגות להריסה ועץ לעקירה ולהעתקה.
- (ז) חלוקה מחדש.

7. כפירות 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' 2267 וההוראות שבתכנית מס' 5124 זו.

8. הוראות התכנית:

ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן 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. תנאים למתן היתר בניה :

- (א) תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון בשטח
- (ב) תאום עם אגף התברואה בנושא סוג, גודל ומיקום כלי האצירה.
- (ג) תאום עם חברת חשמל בנושא בינוי חדדי השנאים. לא ינתן היתר בניה קודם קבלת אישור מחברת החשמל לחדדי השנאים האמורים לעיל ראה סעיף 19 להלן.
- (ד) תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים:
 1. איתור מקומו המדויק של קו הביוב העירוני העובר בתחום התוכנית.
 2. מגישי הבקשה להיתר בניה יטו את קו הביוב העירוני לתואי אלטרנטיבי על חשבונם, בתאום ופיקוח מחלקת הביוב.
 3. תשלום היטלי ביוב כחוק.
- (ה) הגשת תכנית אינסטלציה של המבנים המתוכננים לאישור מדור רשת פרטית באגף המים על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- (ו) תאום עם חברת בזק קודם ביצוע עבודות חפירה, או בניה בתחום התוכנית.
- (ז) תאום עם רשות העתיקות בגלל חשש לעתיקות במקום, ראה סעיף 13 להלן.

(ח) תאום עם מחלקות הדרכים והסדרי תנועה בין השאר בנושאים הבאים:

1. תכנון מפורט להורדת נוסעים עבור הת"ת וגני הילדים ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו בתיאום ואישור מחלקות דרכים והסדרי תנועה.
2. ביצוע הגישה יהיה ע"י מגיש הבקשה להיתר וכל חשבוננו בתיאום, אישור ופיקוח מחלקות הדרכים והסדרי תנועה.
3. להבטחת האמור לעיל, ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה וערכות כספית בגובה שיקבע ע"י גזברות העירייה להבטחת ביצוע האמור לעיל.

(ט) תאום עם שרותי הכבאות בין השאר בנושאים הבאים:

1. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
2. התניונים יצוידו במערכת גילוי כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
3. תכנון דרכי מילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות כך שמרחק לא יעלה על 25 מ'.
4. תכנון השילוט לדרכי המילוט בתאום עם שרותי הכבאות.
5. תכנון יציאת חרום מקומות החניה באמצעות מדרגות מילוט. הכל בהתאם לדרישות תקנות תכנון ובניה.
6. דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה ינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר הבניה.
7. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון תסכולת של 30 טון למנוף גבהים.

(י) תאום עם מחלקת הגננות בין השאר בנושאים הבאים:

1. הוצאת רשיון לעקירת עצים והעברת עץ הארז בהתאם לאמור בסעיפים 16 ו-17 להלן ותשלום אגרה כנדרש.
2. נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכה ברח' אהליאב ופריסת מערכת השקיה שתחובד לשטחים הפרטיים ע"י מגישי הבקשות להיתר ועל חשבונם בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת הגננות.

(יא) תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בין השאר בנושאים הבאים:

1. עבודות הפיתוח יתבצעו על פי הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה לגבי מניעת אבק ורעש. מגיש הבקשה להיתר יציג מדידות רעש המוכיחות שציוד הבניה עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בניה /1979), קודם ביצוע כל עבודות הבניה בשטח על חשבוננו. לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

2. מגיש הבקשה להיתר יוביל על חשבונו עודפי עפר ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י האגף לשיפור פני העיר, באמצעות מובילים בעלי רשיון עסק להובלת פסולת, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
3. הגשת תכנון מפורט לשילוט הכונה לאתר הבניה וכן קרטיונים לשילוט עסקים בפרויקט ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
4. אמצעי ההסקה בבניני המגורים יהיה באמצעות גז או חשמל.
5. מגיש הבקשה להיתר יתקין על חשבונו מערכת גלאים לפחמן חד חמצני בתקרת החניונים התת-קרקעיים, שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האורור. בתאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
6. תנאי למתן היתר יהא הכנת מפרט למניעת שפיעת רדון עם המחלקה לאיכות הסביבה.
תנאי לקבלת טופס 4 יהא ביצוע בדיקת רדון במבנה בו יש שהות קבועה של אנשים, ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.
7. הכנת חוו"ד אקוסטית לעניין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו. חוות הדעת תכלול במידת הצורך גם את המערכות והאמצעים הנדרשים להפחתת הרעש למידות הסבירות ע"פי התקנות, בתיאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה.

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט, בשטח מגרש חדש מס' 1, בצבע חול ורודם לסדרוג'ין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח מגרש חדש מס' 1 תותר הקמת בנין למגורים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

ב. מס' הקומות המירבי יהיה 7 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00. הגובה המירבי ממפלס ה-0.00 לא יעלה על 27.00 מ' כמפורט בנספח מס' 1.

ג. שטחי בניה :

שטחי הבניה המירביים הם 9870 מ"ר ושטח חניון תת-קרקעי 5229.2 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר) שטחי שירות (מ"ר) סה"כ (מ"ר)			
7120	1386	8540	על קרקעי מעל מפלס ה-0.00
870	461	1330	תת קרקעי מתחת למפלס ה-0.00
---	5229.2	5229.2	חניון תת קרקעי
7990	7076.2	15,099.2	סה"כ

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

ד. על שטח זה חלות הוראות סעיף 9 לעיל.

ה. הבניה תהיה באבן שבעית מדובעת ומוסתתת, בשילוב חומרי בניה נוספים דוגמת טיח מגוון וקרמיקה.

ו. השטח הצבוע בתשריט בפסים ידוקים אלכסוניים הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ויותר בו מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ושטח. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה, כתנאי למתן היתר בניה.

בעלי הזכויות בנכס יבצעו את האחזקה בשטח זיקת ההנאה על חשבונם, בהתאם להוראות העיריה.

ז. מרפסות סוכה תהיינה בנסיגה.

11. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט במגרש חדש מס' 3 בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וכן ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין חדש, השימוש יהיה לתלמוד תורה ו/או לשימושים נוספים כפי שיקבע ע"י מוסדות התכנון, לעת מתן היתר הבניה.

ב. הבניני יהיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

ג. מס' הקומות המירבית יהיה 4 קומות וגובהו המירבית לא יעלה על 15 מ', כמפורט בנספח מס' 1.

ד. שטחי הבניה המירביים הם 1116 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

הנושא שטחים עיקריים(מ"ר) שטחי שירות(מ"ר) סה"כ(מ"ר)

על קרקעי
מעל מפלס
ה0.00

1,116	216.06	899.94	0.00
1,116	216.06	899.94	סה"כ

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

ה. על שטח זה חלות הוראות סעיף 9 לעיל.

ו. הבניה תהיה באבן טבעית מדובעת ומוסתת, בשילוב חומרי בניה נוספים דוגמת טיח מגוון וקרמיקה.

12. שטח למוסד :

השטח הצבוע בתשריט , במגרש חדש מס' 2, בצבע כתום הוא שטח למוסד וחלוצות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח מגרש חדש מס' 2 קיים בנין הידוע בשם "בית - המושבים".
- ב. תותר בניית תוספת 2 קומות מעל לבנין הקיים בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות כטוש אדום.
- ג. השימושים המותרים יהיו כדלהלן:
 - 1. הבניין הקיים - מוסד.
 - 2. בשתי הקומות הנוספות - מוסד.
- ד. מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות והגובה המירבי לא יעלה על 25 מ' כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 1220 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

הנושא	שטחים עיקריים (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
קיים	2186	254	2440
תוספת בניה	1062	158	1220
סה"כ	3248	412	3660

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין של תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות בהיתרים) התשנ"ה, 1992.

- ז. העל שטח זה חלוצות הודאות סעיף 9 לעיל.
- ז. הבניה תהיה מאבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניין המקורי.

13. עתיקות

- א. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
- ב. תנאי לביצוע עבודות עפר יהא הודעה מראש לרשות העתיקות על תחילת עבודות העפר בשטח.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי בניה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח 1978.

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 לבניינים שיוקמו בשטח, ולתוספות הבניה המבוקשות, ע"פי תקן החניה שיהיה נהוג לעת מתן היתר הבניה.

- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. חניון המגורים יהיה נפרד בתפעולו מן החניון כולו ומקומות החניה למגורים יהיו במפלסים התחתונים.
- ד. דרישות החניה למגורים יהיו כמפורט להלן:
יחיד עד 100 מ"ר - 1:1 חניות
יחיד מעל 100 מ"ר - 2:1 חניות

15. בנין גדר מדרגות להריסה :

הגדרות, הבניינים והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהדסו ע"י מגישי התכנית/להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שבניניהם.

16. עץ לעקירה :

העצים הצבועים בתשריט בצבע צהוב, תותר עקירתם. ראה הוראות סעיף 9, י, (1) לעיל.

17. עץ להעתקה :

העץ המותחם בתשריט בצבע אדום הוא עץ ארוז ועקירתו אסורה. תותר העתקתו עפ"י הוראות מחלקת הגננות בלבד. להבטחת האמור לעיל, ימציא מגיש הבקשה להיתר כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה. ראה הוראות לסעיף 9, י, (1) לעיל.

18. ביצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. חלוקה חדשה :

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

20. הפקעה :

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

21. תחנת שנאים :

השטח הצבוע בתשריט, במגרש חדש מספר 4, בצבע סגול זמותרחס בקו סגול כהה הוא שטח למיתקן הנדסי וחלות עליו ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית
- ב. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
- ג. שנאים ימוקמו במבנה נפרד בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- ד. פתח חדר השנאים יהיה לכוון דרך הגישה.

22. היטל השבחה :

- א. הוועדה 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 הבנק.

23. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין אן קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד
ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

24. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד-שמש בתנאי שיהיו
חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שהיו צמודים לגג המשופע (לא זוודיים).
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית
לרכות 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.

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, כל תיקון וכל
נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי,
לרכות קוי 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 לעירייה
כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן
טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

לב רוממה בע"מ
רחוב אהליאב 29 94467
ירושלים

לב רוממה בע"מ
94467-29
[Signature]

5374453

טלפון

ת.ז.

חתימה

חתימת מגישי התכנית:

לב רוממה בע"מ
רחוב אהליאב 29 94467
ירושלים

לב רוממה בע"מ
94467-29
[Signature]

5374453

טלפון

ת.ז.

חתימה

חתימת המתכנן:

קאסטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
רחוב הלל 16 94581
ירושלים

קאסטו
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
הלל 16 - פ.ט. 251158
חתימה
[Signature]

251158

טלפון

ת.ז.

תאריך: 2.3.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
61091 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2197 ביום 20.09
סמנכ"ל תכנון
התועדה