

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5895
שינוי 1/97 לתכנית מס' 4224
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5895
שינוי 1/97 לתכנית מס' 4224
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 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: 200
(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 התוכנית:

כ - 5,040 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, גבעת התחמושת, השטח הידוע כמתחם מע"צ מצפון לרח' מח"ל.
גוש 30097
חלקים מחלקות 7, 12
מגרש מס' 3 וחלק ממגרש מס' 6 שעפ"י תכנית מס' 4224.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. התרת שימוש למשרדי ממשלה בשטח לבנין הציבורי שבתכנית.
- ב. שינוי הבינוי המאושר בשטח מגרש מס' 3 עפ"י תכנית מס' 4224 וקביעת בינוי חדש, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת בנוי לתוספת שתי קומות מעל הבניין המאושר בשטח עפ"י היתר מס' 42288 וכן חניה תת קרקעית בשני מפלסים בהתאם לנספח בינוי.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש מס' 3 כאמור. וקביעתם ל - 8971 מ"ר, מתוכם 4634 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ה. קביעת מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי בשטח מגרש מס' 3, כאמור.
- ו. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ט. ביטול דרך.

7. כפיפות לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 4224 וההוראות שבתכנית מס' 5895 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם הינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח לבנין ציבורי - משרדי ממשלה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי - משרדי ממשלה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4224, לגבי שטח לבנין ציבורי מע"צ למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. השימוש המותר בשטח יהא - משרדים ממשלתיים.
- ב. בשינוי הבינוי המאושר בשטח, ע"פ תוכנית מס' 4224, יהא הבינוי כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, וחניה תת קרקעית בתחום הקו המסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ג. תותר תוספת של שתי קומות מעל הבניין המאושר בשטח עפ"י היתר מס' 42288 ושתי קומות חניה תת קרקעיות כמפורט בנספח מס' 1.

ד. שטחי הבנייה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ		
קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ
2514	2120	4634	186	601	787	2700	2721	5421
				3550	3550		3550	3550
2514	2120	4634	186	4151	4337	2700	6271	8971

הערה:

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

ה. מס' הקומות המרבי יהא 6 קומות בחתך אנכי. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. ה. הוראות בניה באבן:

- הקירות החיצוניים של תוספות הבניה יבוצעו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה בלתי מסותתת.
- פינות הבניין יבנו באבני פינה שאורך צלעו הקצרה 15 ס"מ לפחות.
- פתחי הבניה יהיו בבניית אבן מסורתית, דהיינו שימוש באבני מזוזה (קבלות וארכות).
- משקופי הפתחים יבוצעו באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים.
- עומק חשפי האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- גדרות ומעקות יבנו בצפוי אבן כנ"ל משני צדדיהם למעט בצד הפונה לרח' שרגאי שם תבנה הגדר ע"פ הגדרות הקיימים ברחוב.
- אבני קודקוד למעקות וגדרות יהיו מאבן כנ"ל בעובי 8 ס"מ לפחות.
- הכיחול יהיה בגוון האבן או בחיר ממנה.
- שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכויות מותנה באישור מהנדס העיר.

ז. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, גידור, ריצוף, הגדרת צמחיה לשימור/לעקירה, תאורה וכדומה. הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של פיתוח השטח, לרבות נטיעת עצים בוגרים במדרכות הציבוריות הגובלות בשטח מגרש מס' 3 והתקנת מערכת השקיה המחוברת למגרש, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המגרש כאמור.
- לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח, לנחת - דעת עיריית ירושלים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת שנאים בשטח המגרש.

4. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים :

- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
- בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה ויציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
- תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו כחלק מבקשה להיתר בניה.
- בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

5. תאום עם מח' הביוב בדבר תכניות האינסטלציה של הבניין וחיבורו למערכת הביוב העירונית.

מגישי הבקשה להיתר יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

6. תאום עם מחלקת המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבניין וחיבורו למערכת המים העירונית.

7. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרונות החניה בשטח המגרש.

ט. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת מס' הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניה המרבי.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה תת-קרקעית ועילית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. ראה סעיף 9 (ח') 7 לעיל.

11. בניין גדר מדרגות להריסה:

המבנים והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עץ לשימור

העצים המתוחמים בקו אדום בשריט מיועדים לשימור. לא תותר עקריתם ו/או פגיעה בהם.

13. דרך לביטול

הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול, ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק תכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין 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. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה סעיף 9 (ח) 3 לעיל.

18. היטל השבחה:

- א. הועדה 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.

19. 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 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 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.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216 שערי העיר ירושלים
טל': 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

מדינת ישראל - משרד האוצר - החשב הכללי
רח' קפלן 1 הקריה ירושלים 91131
טל': 02-5317667

יואל אומיר
סגן בכיר לחשב הכללי

חתימת המתכנן:

א.פ.ב. אדריכלות בע"מ - עדנה ברנדס אדריכלית
רחוב שמשון 3 ירושלים
טל' 02-6718233 מ.ר. 29736

א.פ.ב. אדריכלות בע"מ
אדריכל אחראי
ע. ברנדס

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5895
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 10190 ביום 26.11.98
יו"ר הועדה
אור

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5895
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6199 ביום 24.11.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה
אור

תאריך: 6/12/98