

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 6140  
 שינוי 1/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 ושינוי 1/97 לתכנית מס' 1770  
 ושינוי 1/97 לתכנית מס' 2267  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

### 1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6140  
 שינוי 1/97 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
 שינוי 1/97 לתכנית מס' 1770 ושינוי 1/97 לתכנית מס' 2267  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
 (להלן התכנית).

### 2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב  
 (להלן: הוראות התכנית)

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

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:500.  
 (להלן: נספח מס' 1)

וגיליון אחד של תוכנית חניה לבנין A: B, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה, ואולם נספח הבינוי,  
 למעט לענין מספר הקומות, קווי הבניין וגובה מירבי יהיה נספח מנחה בלבד.  
 במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תגברנה ההוראות בכתב (תקנון) ואחריהן תשריט  
 התכנית.

פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אינם חלק מהתכנית, אלא אם כן אוזכרו מפורשות  
 במקרא התשריט.

במקרה של סתירה בין ההוראות בכתב (תקנון) לבין עצמן או בין הוראות של התשריט לבין  
 עצמן, או בין הוראות נספח הבינוי לבין עצמן יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן  
 נאמר אחרת.

### 3. גבולות התכנית

הקו הכול בתשריט הוא גבול התכנית.

### 4. שטח התכנית

כ - 6,995 מ"ר.

**5. מקום התכנית**

ירושלים, שכי' רוממה רח' ירמיהו מס' 33 ומס' 70 ורח' הריקמה מס' 4  
 גוש 30235.  
 חלקות : 29,28,10  
 חלק מחלקה : 44

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- א. שינוי יעוד הקרקע מאיזור תעשייה לאיזור לשימושים מעורבים.
- ב. שינוי יעוד הקרקע מדרך לאיזור לשימושים מעורבים.
- ג. שינוי יעוד הקרקע מאזור תעשייה לדרך.
- ד. קביעת הוראות מפורטות להקמתם של שני בנינים בתחום התכנית ובכלל זה:
  1. קביעת הגובה המירבי של הבנינים ומספר הקומות המירבי.
  2. קביעת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים.
  3. קביעת קווי הבנין בכל אחד מהמגרשים, לרבות קווי בניין אפס.
  4. קביעת השימושים המותרים בכל אחד מהמגרשים.
- ה. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה, והוראות פיתוח ובינוי.
  - ו. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
  - ז. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר להולכי רגל ולרכב.
  - ח. קביעת הוראות בדבר דרכים וחניה ודרכים לביטול.
  - ט. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה והפקעה.
  - י. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

**7. יחס לתוכניות אחרות:**

- א. תכנית זו מהווה שינוי להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן לתכניות מס' 1770 ו- 2267.
- ב. תכנית זו תהא עדיפה על כל יתר תכניות המתאר המקומיות והתוכנית המפורטות החלות בתחומה.
- ג. על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר ותכניות מס' 1770 ו- 2267 רק כל עוד לא שונו על ידי תכנית מס' 6140 זו.

8. איזור לשימושים מעורבים:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע אפור וחום הוא אזור לשימושים מעורבים וחלות על שטח זה הוראות תכנית זו כדלקמן:

א. תותר הקמת בניין חדש בכל אחד מהמגרשים החדשים מס' 1 ו- 2 בכפוף להוראות להלן ובהתאם לעקרונות המפורטים בנספח הבינוי, נספח מס' 1.

ב. השימושים המותרים בשטחי המגרשים החדשים מס' 1 ו- 2 יהיו כדלקמן:

1. למסחר, לשירותים כגון בנקים, סוכנויות דואר ושרותי תקשורת, משרדים, אולמות אירועים, מסעדות ובתי אוכל וכיוצא בזה.

2. יותר השימוש למוסד לרבות אגודת "יד שרה" ושלוחותיה הכוללים שימושים של בריאות, סעד, צדקה, דת, תרבות ומדע.

3. בנוסף תותר הקמתם של מתקנים הנדסיים כגון תחנות טרנספורמציה ומתקנים וקוים לחשמל, מתקני וקוי תקשורת, חדרי מכונות, מתקני וקוי מים, ביוב וניקוז, ממ"דים וכל בניה אחרת שמטרתה לשרת את השימושים העיקריים.

ג. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהא כמפורט להלן, ותותר סטיה של עד 1.0 + מטר מהמצויין בנספח לעת מתן היתרי בניה:

1. מגרש מס' 1:

מס' הקומות המירבי כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1).  
גובה הבניה המירבי לא יעלה על 56.50 מ' מהכניסה הקובעת (גובה זה אינו כולל גובה המתקנים הטכניים על גג הבניין).

2. מגרש מס' 2:

מס' הקומות המירבי יהא כמסומן בנספח הבינוי (נספח מס' 1)  
גובה הבנין המירבי לא יעלה על 39.00 מ' מהכניסה הקובעת (גובה זה אינו כולל גובה המתקנים הטכניים על גג הבניין).

3. תותרנה הקמתם והצבתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גג הבנינים.

ד. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קוי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה עילית.

2. קוי הבניין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית.

3. כמו כן, תותר הקמתן, בקו בניין אפס, של מבנים כמפורט להלן, כבש עליה/ירידה לחניון, מצללות, מבני חניה, מרתפים כולל מרתפי חניה, מקלט או מרחב מוגן, ביתני שמירה לחניון, מאגרי מים ומיכלים תת קרקעיים, מתקני שרות, גדרות, חדריים להחסנת מיכלים לאצירת אשפה וכיוצא בזה.

ה. בשטחי המגרשים מס' 1 ו- 2 יוקם חניון תת קרקעי בכל אחד מהמגרשים על ידי מגישי התוכניות, כמפורט בנספח הבינוי ובכפוף לאמור בסעיף 11 להלן.

ו. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים עם סימון קו נקודה הם שטחי ארקדות בקומת הקרקע, עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלת זמן ושימוש. תכנון השטחים הללו וביצועם יהיו כמפורט בנספח הבינוי על ידי מגישי התכנית. בשטח שסומן לארקדה יקבע מיקומה ורוחבה בהיתר בניה ובתנאי שרוב הארקדה עם זיקת הנאה לציבור לא יקטן מ- 4 מ'.

ז. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ברגל או ברכב ללא מגבלת זמן ושימוש. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. תכנון השטח וביצוע פיתוחו יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

ח. שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים החדשים יהיו כמפורט להלן:

שטחי בניה מירביים				מס' מגרש	
סה"כ מ"ר	שטחי שירות (מ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)		1. שטחים מעל למפלס ה- 0.00 ±	
		מסחר	ק. עיקרית		700
			ק. ביניים וגלריות		350
		אולם אירועים	ק. עיקרית		900
			ק. ביניים וגלריות		450
משרדים	12,793				
17,593	סה"כ 2,400	סה"כ	15,193		
19,005	חניה	18,405	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 ±		
	שירות	600			
	סה"כ	19,005			
36,598	21,405	15,193	סה"כ		
10,433	שטחי שירות (מ"ר)	2. שטחים מעל למפלס ה- 0.00 ±			
		משרדים	5,415		
			סה"כ	1,028	
		סה"כ	6,443		
10,433	חניה	10,153	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 ±		
	שירות	280			
	סה"כ	10,433			
16,876	11,461	5,415	סה"כ		

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.
  2. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהעבירם מעל למפלס הכניסה הקובעת, ולהיפך, בכפוף לחוק ולתקנות, ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת הקומות שבנספח 1.
  3. יותר השימוש בשטחים, כולם או מקצתם, אשר יועדו למסחר ו/או משרדים ו/או אולם אירועים גם לשימוש למטרת מוסד כפי שהוגדר בסעיף 8 ב' (2).
  4. הקומות התת קרקעיות במגרש 1 חדש, לא יעברו בגובה את פני הקרקע של המגרשים הסמוכים מדרום.
    - ט. 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
    2. חומרי הבניה בחזיתות יהיו 70% אבן לפחות והקיר המשותף בקו בניין 0.00 בין חלקה 10 לחלקה 9 יהיה קיר אטום ומצופה אבן ככל שהבניין יהא גבוה מהבניין בחלקה 9.
  - י. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ – 1980.
  - יא. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מסי הקומות, ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.
  - יב. הכניסה למגרש מספר 1 תהיה מכיוון רחי ירמיהו בלבד.
- 9. תנאים למתן היתרי בניה:**
- תנאי למתן היתר בניה הינו תאום עם הגורמים הבאים:
- א. המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.
  - ב. המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
  - ג. מפקדת הג"א.
  - ד. מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
  - ה. רשות העתיקות.
  - ו. המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
  - ז. מחלקות המים והביוב בעיריית ירושלים.
  - ח. המחלקה לשרותי כבאות בעיריית ירושלים.
  - ט. חברת החשמל לישראל בע"מ.
  - י. חברת בזק.
  - יא. ראה סעיף 8 ז' לעיל.
- יב. תנאי למתן היתר יהיה קבלת חו"ד הנדסית שניתן להרוס את הבנין בחלקה 10 מבלי לפגוע בבנין הקיים בחלקה 9.
  - יג. תנאי למתן היתר בניה אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימרוך.
- 10. שלביות ביצוע ומועד משוער לביצועה של התכנית:**
- א. תותר הקמת הבנינים בשלבים באופן שבשלב ראשון תותר הקמת החניון התת קרקעי, של כל בניין בנפרד.
  - ב. כל בניין יקבל היתר בניה נפרד ללא תלות בבניין השני.
  - ג. המועד המשוער לביצועה של התכנית – תוך 15 שנים.

**11. חניה:**

- א. החניה תהיה בתחום המגרש ומתחת לדרכי השרות על פי התקן התקף בשעת הוצאת היתרי בניה, לפי השימוש המבוקש בהיתר הבניה ובהתאם לשלב הבניה לפי סעיף 10 לעיל. כן יותרו מקומות חניה תת קרקעיים נוספים על מנת לעמוד בתקן החניה, ככל שתדרש בעת מתן היתרי הבניה, ובלבד שלא תהיה חריגה ממספר קומות החניה שבנספח ומשטחי הבניה.
- ב. רשות הרישוי המקומית תהא רשאית, בעת מתן היתר הבניה, להתיר הקמתם של מקומות חניה נוספים, מעבר לקבוע בתקן, לבקשת מבקש ההיתר.

**12. בנינים וגדרות להריסה:**

הבנינים ואו הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט לרבות בשטחי הדרכים החדשות שבתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר / בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

**13. דרכים:**

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבה של דרכים קיימות.
- ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט.

**14. הפקעה**

- א. 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.
- ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והועדה המקומית תפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה. התשכ"ה – 1965.

**15. ביצוע התכנית:**

לאחר אישור תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית / הבעלים של מגרשי הבניה תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית / הבעלים של מגרשי הבניה.

**16. איחוד וחלוקה חדשה**

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות איחוד וחלוקה 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 לשם רישום החלוקה.
- ב. האיחוד והחלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום האיחוד והחלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

**17. תחנת שנאים:**

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. יוקמו חדרי שנאים במבנה נפרד או בחלק מהבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון ובכפוף לאמור בסעיף 9 (י) 3 לעיל.

**18. קולטי שמש על הגג:**

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ג. הפתרונות התכנוניים טעונים אישור מהנדס העיר.

**19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- בכל בניין אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**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 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.

**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 החוק.

