



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1676 א'
שינוי 4/98 לתכנית מס' 1042
שינוי 1/98 לתכנית מס' 1676
ושינוי 1/98 לתכנית מס' 2889
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1676 א'
שינוי 4/98 לתכנית מס' 1042
שינוי 1/98 לתכנית מס' 1676 ושינוי 1/98 לתכנית מס' 2889
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התוכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התוכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 500:1
(להלן: התשריט)
3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 250:1
(להלן: נספח מס' 1)

(ב) שני גליונות של נספח תנועה וחניה מנחה, הערוכים בק.מ. 250:1
(להלן: נספח מס' 2)

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

7,704 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן, השטח הידוע כאכסניית הנוער בית וגן ע"ש לואיז ווטרמן וויז, רח' הפסגה מס' 8, פינת רח' קרית היזבל ושדרות הרצל.
גוש 30348
חלקי חלקה: 13.

6. מטרות התכנית:

- שינוי יעוד שטח, משטח לבניין ציבורי לשטח למלונאות.
- קביעת השימוש בשטח לאכסניית נוער.
- קביעת בינוי לתוספת בניה, לשם הרחבת אכסניית הנוער הקיימת כמפורט להלן:
 - קביעת בינוי לתוספת אגף צפוני חדש, בהתאם לנספח בנוי.
 - קביעת בנוי לתוספת קומה מעל האגף הקיים, המכונה "בניין שטיינברג", בהתאם לנספח הבנוי.
 - קביעת בנוי להשלמת קומות קיימות ולתוספת מעלית וחדר מכונות מעלית באגף א' הקיים בהתאם לנספח בנוי.

4. קביעת בניו לתוספת מעבר מקורה בחזיתו המזרחית של האגף המכונה "בנין שטיינברג", בהתאם לנספח הבנוי.
- ד. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספת ל-8,746 מ"ר מתוכם 3,433 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
- ה. הגדלת מסי' הקומות המירבי בשטח התכנית, וקביעתם ל
 4 קומות באגף החדש ממפלס 000.
 4 קומות בבניין שטיינברג ממפלס 000.
 4 קומות בבניין א' ממפלס 000.
- ו. שינוי קו בניין וקביעת קו בניין חדשים, לרבות קווי בניין תת קרקעיים.
- ז. קביעת הוראות לביצוע חניה תת קרקעית וחניה תפעולית עילית בשטח התכנית, ודרכי גישה אליהן.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1676, 1042, וההוראות שבתכנית מס' 1676 א' 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 אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

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

9. שטח למלונאות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה, הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1676 ו-1042 לגבי שטחים לבנייני ציבור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) השימוש המותר בשטח זה הוא אכסניית נוער, כקיים בשטח.

(ב) תותרנה תוספות בניה בשטח, לשם הרחבת אכסניית הנוער הקיימת, כמפורט בנספח מס' 1, ובכפוף למפורט להלן:

1. תותר תוספת אגף צפוני חדש לאכסניית הנוער.
2. תותר תוספת קומה באגף הבניין המכונה "בניין שטיינברג".
3. תותר השלמת קומות ותוספת מעלית באגף א' של הבניין.
4. תותר תוספת של מעבר מקורה בקומת הקרקע, בחזיתו המזרחית של בניין "שטיינברג".

(ג) קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קווי הבניין המירביים לבניה עילית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 קווי הבניין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ד) מסי' הקומות המירבי בכל אחד מחלקי הבניין יהיו כמפורט להלן:

4 קומות מעל מפלס 000	באגף הצפוני החדש -
4 קומות מעל מפלס 000	בניין שטיינברג -
4 קומות מעל מפלס 000	בניין א' -
3 קומות כקיים בשטח	בניין ב' -
5 קומות כקיים בשטח	בניין ג' -
1 קומות כקיים בשטח.	קפטריה -

(ה) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בניה מירביים (במ"ר)				מס' בנין
סה"כ	חלקי שירות	שימושים עיקריים		
סה"כ	מוצע	מוצע		
4450	1890	2560	שטחים מעל למפלס ה-0.00	אגף חדש
3030	3030	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
7480	4920	2560	סה"כ	
790	255	535	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנין שטינברג
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
790	255	535	סה"כ	
468	130	338	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנין א'
8	8	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
476	138	338	סה"כ	
-	-	-	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנין ב'
-	-	-	שטחים מעל למפלס ה-0.00	
-	-	-	סה"כ	
-	-	-	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנין ג'
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
-	-	-	סה"כ	
-	-	-	שטחים מעל למפלס ה-0.00	קפטריה
-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
-	-	-	סה"כ	
5708	2275	3433	שטחים מעל למפלס ה-0.00	סה"כ כללי
3038	3038	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
8746	5313	3433	סה"כ	

כללי הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ו) גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) בתחום האכסניה תיבנה חניה תת קרקעית, תפוחת חניה עילית תפעולית ותבוצענה דרכי הגישה אליהן, כמפורט בנספח מס' 2 ובכפוף למפורט בסעיף 11 להלן.

(ח) הבנייה באגף החדש תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב קורות בטון, יותרו קורות בטון רק בחדרי המדרגות או באלמנטים בודדים. כמו כן יותר שילוב שטחי זיגוג בחדרי המדרגות וכן במעברים. תוספת קומות בבניין שטיינברג ובבניין א', בכל אחד מהמבנים הבניה תבוצע באבן, בהתאמה לבניין הקיים בשטח.

(ט) הוראות בניה נוספות.

1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ-1980.
2. יבוצעו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
3. החניון יצוייד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאות חירום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
5. יבוצע שילוט לצרכי מילוט מהחניון, בהתאם להנחיות המח' לכבאות.
6. בכל חדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יבנו תאים מפרידים עמודי אש עם דלתות אש תקינות.
7. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט, בהתאם לתקנות.
8. בדרכי גישה ורחבת מילוט, המרחק מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מ'.
9. מס' פתחי היציאה, הפרוזדורים, המעברים וחדרי המדרגות יתאימו לתקנות.
10. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' ותותקנה דלתות אש.
11. אגפים שונים בבניין יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ובדלת אש תקינה, הנפתחת לכיוון המילוט.
12. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ', ורוחבם לא יפחת מ-1.5 מ'.
13. תובטח המשכיות של חדרי המדרגות, הפירים וחדרי המעליות אל גג הבניין.
14. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי, באמצעות מתיזי מים (ספרינקלים).
15. לבניין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה.
16. מערכות האנרגיה יבנו בהתאם להנחיות החירום והתקנות.
17. יוקצו שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיוצ"ב.
18. תאושר תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, עפ"י הנחיות המח' לשירותי כבאות.

(י) שלבי ביצוע:

התוספות המוצעות בתכנית תיבנה בשלבים, כמפורט להלן:

1. בשלב א', יינתן היתר בניה להקמת האגף החדש, להקמת המעבר המקורה בחזיתו המזרחית של בניין שטיינברג, ולביצוע הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית.
2. רק לאחר השלמת ביצוע שלב א', כאמור בסעיף קטן 1 לעיל, יינתן היתר בניה לשאר תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו.

(יא) תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4:

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה שבתחום התכנית, וכן פירוט של דרכי הגישה אל כל מקומות החניה כאמור, ופירוט

- פיתוח המדרכות הגובלות בשטח התכנית. התכנון יכלול הארכת אי התנועה המרכזי ברחוב הפסגה עד לצומת הפסגה-חיד"א.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות בתחום הדרכים הציבוריות, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע שלב א' של הבנייה, כאמור בסעיף (ז) לעיל.
- מודגש בזאת, כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח אכסניית הנוער, אלא לאחר השלמת ביצוע כל מקומות החניה ומערך התנועה אליהם, לתחת דעת עיריית ירושלים.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח האכסניה והשטח הפתוח הציבורי לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפירוט הבא:
- גינון ונטיעות, קירות תמך וגדרות, מפלסי בנוי ופתוח, ריצוף, תאורה, ריהוט גן ורחוב, מערכת השקיה וכד', הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכות הציבוריות ולאורך החזית המערבית של האגף החדש הפונה לדרך קרית היובל והתקנת מערכות השקיה בהן, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשלב א' שלה.
- מודגש בזאת, כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר ביצוע הפיתוח והשלמתו, להנחת דעת עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר שיטת פינוי ואיסוף האשפה.
- כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח, תוצב דחסנית אשפה בנפח 6-8 קוב, עפ"י הנחיות מח' התברואה וכמפורט בנספח מס' 1. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע הנחיות המח' לתברואה.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר, שתיקבע ע"י עיריית ירושלים והמבטיחה ביצוע כל האמור להלן, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח, וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר:
- סלילה/ ריצוף מחדש של כל הכבישים והמדרכות הגובלים בשטח התכנית ושיפועו כתוצאה מהבנייה בו.
 - שיקום הגינון והצמחייה הגובלים בשטח התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של הבניין, וחיבורה למערכת המים, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות והבטחת ביצוע כל המפורט בסעיף קטן (ט) לעיל.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור משרד התיירות לענין עמידת חדרי האכסניה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
10. תנאי לקבלת טופס 4 לבניה בשלב א' יהא פיתוח השטח הירוק לשביעות המחלקה לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
11. תנאי לקבלת טופס 4 לבניה בשלב א' יהיה ניקוי ושיפוץ חזיתות כל בנייני האכסניה לשביעות רצונו של מהנדס העיר. הניקוי והשיפוץ יכלול הריסת תוספות ללא היתר והסרת מזגנים, חוטים וצנרת על חזיתות כל הבניינים.
- (יב) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים אדריכליים לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת קוי הבנין המירביים, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת גובה הבניה המירבי.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנה, כי קיימים מקומות חניה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה לרכב פרטי תהא תת קרקעית, ולרכב תפעולי - עילית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

(ג) תקן החניה הינו מקום תניה פרטי לכל 5 חדרים בהתאם לשימוש בשטח לאכסנית נוער.

12. בניין, גדר ומדרגות להריסה:

הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עץ לעקירה:

העצים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח ואחרי תשלום אגרה כחוק ותיאום העקירה עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14. עץ לשימור:

העצים המותחמים בקו אדום בתשריט מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם.

15. דרכים:

תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות או מאושרות.

16. שצ"פ:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הינו שטח פתוח ציבורי חלות עליו הוראות תוכנית המתאר לירושלים לענין שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעי' 9 (יא) 10 לחלן.

17. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה -1965.

18. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

20. 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.

21. היטל השבחה:

(א) תועדה 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.

22. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים 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/התיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניס בתנאי שוו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. המיתווה היתה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקנה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועברו הוראות ונעשו כל ההסכם מתאים בנינו, ואין החימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תנודן ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל הודעה יעמית כל דבר לפנינו חסר שם בעל הזכות או יחסייה על ידינו הסכם בגובהו נאמר על ידינו, אנו בהחיימתנו על התכנית הכרה או

חתימות:

		בעלי הקרקע	
02-6224121	בן יהודה 84 ירושלים - 8 - טלפון/פקס	שם	כתובת
	הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותה של המדינה בהגשת המיתווה על ידי שירות המאגרו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור יעמית כל דבר, שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חכנונית.	חתימות	
	עמוס המרמן, אדריכל המחוז	שם	כתובת
	2. עיריית ירושלים	חתימות	
	ככר ספרא 1, ירושלים	שם	כתובת
	יהונתן לוי	חתימות	
	הממונה על נכסי העיריה	שם	כתובת
590001046	מס' הקדש	שם	כתובת
02-6420990 02-6423362	טלפון - פקס -	שם	כתובת
	הקרן לזכרון לואיז ווטרמן - וויז	חתימות	
	רח' הפסגה 8 בית וגן ירושלים 91162	שם	כתובת
	מספר הקדש - 590001046 רח' הפסגה 8 בית וגן ירושלים 91162 טל' 02-6420990 פקס - 02-6423362	חתימות	
	ת.ז 06578136-1 ת.ז 05563484-4	שם	כתובת
	סלמה מילסון - אדריכלים ומתכנני ערים	חתימות	
02-5660231 02-5639126	טלפון - פקס -	שם	כתובת
	רח' רמבין 32 ירושלים	חתימות	
	מילסון ארד-סימון אדריכלים רמבין 32, ירושלים 92268 טל' 5660231	חתימות	

משרד הפנים מחוז ירושלים
18/10/96
אישור תכנית מס' 14/10/96
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7/00 ביום 14/10/96
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
7/10/96
הפקדת תכנית מס' 14/10/96
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 7/00 ביום 7/10/96
יד"ר הועדה