

משרד הפנים
 לשכת התכנון - מחוז ירושלים
 13-07-1999
 נתקבל
 תיק מס'

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5007
שינוי מס' 95/6 לתוכנית מס' 1209 ג'.
שינוי מס' 95/1 לתוכנית מס' 1042

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

שם התוכנית:

1

תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 5007.
 שינוי מס' 6/95 לתוכנית מס' 1042
 שינוי מס' 1/95 לתוכנית מס' 1209 ג'.
 התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).

מסמכי התוכנית:

2

- התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-9 גליונות של תוכנית בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- א גליון אחד של תוכנית בינוי לבנין ברח' ברויאר מס' 1, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1)
 - ב גליון אחד של תוכנית בינוי לבנינים ברח' ברויאר מס' 3 ו-7, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 2)
 - ג גליון אחד של תוכנית בינוי לבנינים ברח' ברויאר מס' 5 ו-13, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 3)
 - ד גליון אחד של תוכנית בינוי לבנין ברח' ברויאר מס' 9, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 4)
 - ה גליון אחד של תוכנית בינוי לבנין ברח' ברויאר מס' 11, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5)
 - ו גליון אחד של תוכנית בינוי לבנין ברח' הפסגה מס' 34, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 6)
 - ז גליון אחד של נספח מנחה לביצוע הרחבת דרך שבתוכנית, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: נספח מס' 7)
 - ח גליון אחד של נספח מנחה -- הצעה טיפוסית לחלוקה פנימית של הדירות הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 8)
 - ט גליון אחד של נספח מנחה - הצעה עבור סגירת נישות בחזיתות צפוניות - חזית מייצגת בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 9)
 - י כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

שטח התוכנית:

כ - 10,320 מ"ר.

מקום התוכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן, רח' הפסגה מס' 34, ורח' ברויאר מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

גוש 30166, חלקה 159

גוש 30342, חלקות 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 4, 106

חלקי חלקות: 50, 103, 107, 113

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התוכנית:

א שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ב שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לדרך.

ג הרחבת דרך קיימת.

ד קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת מסד,

קומת קרקע וקומה א', וקומה ב', בחזיתות הבניינים הקיימות, בהתאם לנספח הבנוי.

ה קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה בבנינים

שברח' ברויאר 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, בהתאם לנספח בינוי.

ו קביעת שטחי הבניה המירביים בכל חלקה וחלקה כמפורט להלן:

בגוש 30166:

בחלקה מס' 159: 420 מ"ר (337 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-83 מ"ר לשטחי שירות). הפסגה 34.

בגוש 30342:

בחלקה מס' 95: 775 מ"ר (713 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-62 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 13.

בחלקה מס' 96: 676 מ"ר (569 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-107 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 11.

בחלקה מס' 97: 575 מ"ר (465 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-110 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 9.

בחלקה מס' 98: 475 מ"ר (382 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-93 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 7.

בחלקה מס' 99: 775 מ"ר (692 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-83 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 5.

בחלקה מס' 100: 471 מ"ר (434 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-37 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 3.

בחלקה מס' 101: 306 מ"ר (263 מ"ר לשימושים עיקריים, ו-43 מ"ר לשטחי שירות) ברויאר 1.

ז קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.

ח הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות או ל-4 קומות וקומת קרקע תחתונה

ברח' ברויאר מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, כמפורט בנספח הבנוי.

ט שינוי יעוד ממחסנים לדירות על פי הקיים בשטח ברחוב ברויאר מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13

וברח' הפסגה 34.

קביעת חזיתות מסחריות בהתאם לקיים בשטח.

קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות פיתוח להריסה.

קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7 כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1042 וההוראות שבתוכנית מס' 5007 זו.

8 הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרגע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית 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 הבאות:

- א תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחזיתות הבניינים הקיימים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע תחתונה, בקומת קרקע עליונה, בקומה א', ובקומה ב', בהתאם לנספחים מס' 1-6 בהתאמה ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו מלא בטוש אדום בנספחים. קו הבניין בנספח -- הוא זה שקובע.
- ב תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה העליונה, בהתאם לנספחים מס' 1-5 בהתאמה ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום, ובקו מלא בטוש אדום בנספחים. קו הבניין בנספח -- הוא זה שקובע. הכניסה להרחבות העליונות תהיה מהדירה הקיימת למטה בלבד.
- ג מס' הקומות המירבי והגובה המרבי בכל חלקה יהא כמפורט בנספחים מס' 1-6 בהתאמה.
- ד שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בכל חלקה יהיו כמפורט להלן בטבלת השטחים:

טבלת סיכום: תוספת שטח בנייה:

סה"כ שטחים (במ"ר)

שטחים בחלקי שירות (במ"ר)

שטחים בשימושים עיקריים (במ"ר)

גוש וחלקה

סה"כ	שטחים מעל למפלס הקרקע	שטחים מתחת למפלס קומת הקרקע	סה"כ	מעל מפלס הקרקע	מתחת למפלס קומת קרקע מחסה-1 מחסן מקלט	סה"כ	מעל למפלס הקרקע	מתחת למפלס קומת קרקע	חלקה/גוש כתובת הבנין
420	337	83	83	--	-- 83	337	337	--	30166/159 הפסגה 34
775	585	190	62	--	30 32	713	585	128	30342/95 ברויאר 13
676	499	177	107	--	9 98	569	499	70	30342/96 ברויאר 11
575	433	142	110	--	9 101	465	433	32	30342/97 ברויאר 9
475	350	125	93	--	26 67	382	350	32	30342/98 ברויאר 7
775	585	190	83	--	42 41	692	585	107	30342/99 ברויאר 5
471	360	111	37	10	27 --	434	350	84	30342/100 ברויאר 3
306	306	--	43	43	-- --	263	263	--	30342/101 ברויאר 1

5

128
2
+ 90

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה של תוספות הבניה המוצעות בתכנית.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992).

ה שינוי יעוד ממחסנים לדירות על פי הקיים בשטח ברויאר מס' 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 וברח' הפסגה 34.

ו לא יותרו יחידות דיור נוספות לאלה הקיימות בשטח בעת אישור תכנית זו.

ז הוראות כלליות לגבי פרטי הבנין:

1. תוספות הבניה תיבננה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש ומתאימה לבנין המקורי מבחינת גוון וסיתות. גובה שורות האבן יהיה זהה לשורות האבן של הבנין המקורי.
2. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג או צמוד לחלק מבנין קיים, יהיה הכיחול בגוון הקיים.

ח תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח חלקה 100 בגוש 30342 הוא הריסת הגדרות הקיימות בתחום הדרך (רח' הרב פרנק) שמדרום מערב לה והמסומנים בתשריט להריסה, ע"י מגישי הבקשה להיתר כאמור ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אנף הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת תאי ביוב קיימים אל מעבר לתחום תוספות הבניה המבוקשות.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת קוי חשמל קיימים אל מעבר לתחום התוספות המבוקשות.
5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינטעו עצים ותשתל צמחיה בשטחים הפתוחים מסביב לבנין וכן תותקן מערכת השקייה בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר.
6. העצים המותחמים בקו אדום מיועדים לשימור ויסומנו בבקשה להיתר.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא שלגבי הדירות העליונות המרחיבות על הגג, ירשמו הערת אזהרה בטאבו שלא תותר יחידת דיור נוספת.
8. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי התוכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

ט שלבי הביצוע:

1. תותר הוצאת ההיתר בכל חלקה כאשר הבניה של תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים הקיימות תהיה בשלבים ותבוצע מלמטה למעלה כל עמודה בנפרד, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או קומה ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיכ"ב לרווחת הדירה מעליה.

2. בקומות הקרקע - מרתף שיש בהם דירות קטנות הבניה תהיה מלמטה מלמעלה החל מקומת הקרקע - המרתף.
3. בקומות הקרקע - מרתף שיש בהם דירות גדולות תתאפשר בניה מלמטה למעלה גם החל מקומה א'.
4. לצורך סיווג הדירות כאמור לעיל, הובהר כי דירה קטנה הינה דירה בגודל של עד 75 מ"ר ודירה גדולה הינה דירה הגדולה מ- 75 מ"ר.
5. תותר הוצאת ההיתר לתוספת קומה בשלבים באופן שהיתר בניה יכלול תוספת הבנייה במינימום של שתי דירות הגובלות בקיר משותף אחד וכי התוספת שעפ"י ההיתר כאמור תיבנה בהינף אחד בלבד.

10 שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11 חזית מסחרית:

- א החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התשי"מ 1980.

12 חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.

13 בנין גדר ומדרגות להריסה:

- א הגדרות והמדרגות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
- ב ראה סעיף 9 (א) 2 לעיל.

14 עץ לעקירה:

העצים המותחמים בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו. העצים הקיימים בתחום הדרך ייעקרו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר הצמוד למקום העצים.

15 דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים על דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- ג השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
- ד בשטח חלקה 106 בגוש 30312 תהא זכות מעבר לרכב שירות חירום והצלה. הרחבת הדרך שבתחום התכנית תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 7.

סתימה
פניעיה

הפקעה:

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

17 גביית הוצאות התוכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של הדירות שבתוכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התוכנית, בהתאם ליחס של שטח התוספת לשטח הכללי של הדירות בבנין.

18 תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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.

19 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

20 קולטי שמש על הגג:

- א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. תותר הקמת קולטים על גג הרעפים בתנאי שהדודים יוסתרו בתוך חלל הגג או בגגות השטוחים כפי האמור.
- ב פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

21 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22 תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לנתקן 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעידייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

יוזם התוכנית:

עיריית ירושלים

כיכר ספרא 1, ירושלים

תאריך: 07.6.99 חתימה/חותמת: 

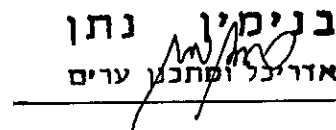
המתכנן:

אלי אוסטר, אדריכל ומתכנן ערים; בנימין נתן, אדריכל ומתכנן ערים

רח' רמב"ן 33, ירושלים

טל: 02-5710970, 02-5666051

ת.ז. 17715418

תאריך: 7/6/99 חתימה/חותמת:  **בנימין נתן**
אדריכל ומתכנן ערים

בעלי הקרקע:

פאג"י חברה פיננסית בע"מ

בן הלל 2, ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
5007 אישור תכנית מס'
הועדה הנמוחזית המליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 2/98 ביום 19/2/99
סמנכ"ל תכנון 