

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5366

שינוי 1/96 לתכניות מס' 1705, 1705 ד', ו-1705 ה'
(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5366.
שינוי 1/96 לתכניות מס' 1705, 1705 ד', ו-1705 ה'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"מ של 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית שטח התכנית הוא כ- 6.866 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת רוממה, רחוב יפו מס' 234 השטח הידוע כשטח בניין השק"ם,
בין הרחובות יפו והצבי.
גוש 30075, חלקות 101, 104 ו-136.

שטח בין קואורדינטות אורך 219125 ו-219250
לבין קואורדינטות רוחב 632875 ו-633075.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית

א. שינוי במערך יעודי הקרקע, כמפורט להלן:
שינוי יעוד שטח, משטח משולב של מגורים, מלונאות, שק"ם עירוני מרכזי
ושירותי תיירות, לשטח משולב של מגורים, מלונאות, שק"ם עירוני מרכזי
שירותי תיירות, הוסטל לעולים, מעונות סטודנטים.

ב. שינוי הבינוי המאושר על פי תכנית מס' 1705, וקביעת בינוי לתוספת בנין בן
7 קומות מהן קומת כניסה גבוהה מעל בנין השק"ם הקיים ובנוסף קומה



- טכנית על הגג, בחזית רחוב יפו, ולתוספת אגף בן קומה אחת בלבד המהווה המשך לקומת הכניסה מעל מבנה השקם הקיים. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטחי התוספות כאמור, להוסטל לעולים ו/או מעונות סטודנטים.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור, לרבות קווי בנין אפס.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, ל - 8,250.5 מ"ר, מתוכם 7,538 מ"ר שטחים עיקריים ו- 712.5 מ"ר לשטחי שירות.
- ו. הגדלת מספר הקומות המירבי מעל בנין השק"ם, מ-2 קומות מותרות ל-7 קומות (וקומה טכנית על הגג), מהן קומת כניסה גבוהה, שה"כ 9 קומות מעל רחוב יפו, (+ קומה טכנית על הגג) וקביעת גובה בניה מירבי.
- ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחם ולתחזוקתם.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנים וקירות להריסה.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1705, 1705 ד', 1705 ה' ו-8000 וההוראות שבתכנית מס' 5366 זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. שטח משולב של מגורים, מלונאות, שק"ם עירוני מרכזי, שירותי תיירות, הוסטל לעולים ומעונות סטודנטים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וצהוב לסירוגין, הוא שטח משולב של מגורים, מלונאות, שק"ם עירוני מרכזי, שירותי תיירות, הוסטל לעולים ומעונות סטודנטים, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 1705, 1705 ד' ו-1705 ה', לגבי אזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. הבינוי המאושר בשטח על פי תכנית 1705 מבוטל בזאת. במקומו תותר תוספת בניה בשטח זה, כמפורט להלן:
תותר תוספת בניין בן 7 קומות מהן קומת כניסה גבוהה ובנוסף קומה טכנית על הגג מעל בנין השק"ם הקיים ותוספת אגף בן קומה אחת, בהמשך לקומת הכניסה, מעל בניין השק"ם הקיים.
כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. השימושים המותרים בשטחי התוספות כאמור, יהיו להוסטל לעולים ו/או מעונות סטודנטים, בלבד.

ג. קווי הבנין המירביים לבניה המוצעת בתוכנית, יהיו כמסומן בתשריט, בקו נקודה, בטוש אדום.

ד. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור לעיל, יהיו 8250.5 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		
(מ"ר)	סה"כ	מתחת מפלס ± 0.00	מעל מפלס ± 0.00	סה"כ	מתחת מפלס ± 0.00	מעל מפלס ± 0.00
8,250.5	712.5	-	712.5	7,538		7,538

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספות הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב, 1992).

ה. מספר הקומות המירבי לבניין המוצע בתכנית זו יהיה 7 קומות מהן קומת כניסה גבוהה מעל מפלס גג מבנה השק"ם (+815.50) ובנוסף קומה טכנית על הגג.

ו. גובה הבניה המירבי, יהיה כמפורט בנספח מס' 1.

ז. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט הנושאים של קווי בניין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי, שהינם מחייבים. ראה סעיף יב' להלן.

ח. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת קווי הבנין, וממגבלת גובה הבניה המירבי בכל חלקי הבנין.

ט. השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ירוק, הם שטחים עם זיקת הנאה לשימוש הציבור ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל, ירשמו מגישי הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

שטחים אלה יפותחו ככיכרות ציבוריות, ויותרו בהם נטיעות, ריצופים והתקנת ריהוט גן כמפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות בטוש אדום. פיתוח שטחים אלה ותחזוקתם, יהא על ידי בעלי הזכויות בשטח חלקה מס' 104 ועל חשבונם בלבד, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובסעיף יב'9 להלן, ובהתאם לקבוע בכתב ההתחייבות שנחתם בתאריך 15.7.01.

י. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח חלקה מס' 104, יצפו מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה מס' 104, על חשבונם, את ארבע החזיתות של בנין האנרגיה הקיים בחלקה מס' 101. הציפוי יהיה זהה לציפוי המבנים המוצעים בתכנית מעל גג השק"ם. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח חלקה 104 יהא השלמת ביצוע הציפוי באבן כאמור, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. ראה סעיף 9 יב (10) להלן.

יא. הבניה תהיה באבן טבעית, מרובעת ומסותתת. המבנה הישן של בנין השק"ם יצופה באבן זהה למבנה החדש. יותר שימוש גם בחמרים אחרים, כגון, מתכת וזכוכית, בתנאי ששטחם בחזית לא יעלה על 40% משטח כל החזית, ובאישור מהנדס העיר.

יב. תנאים למתן היתר בניה הינם:

1) תאום הבינוי והעיצוב האדריכלי של הבניין לרבות חומרי הבנייה, עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו בכפוף לאמור בסעיף ז' לעיל ובכפוף להתאמת הבינוי לתקנות התכנון והבניה.

2) הריסת הקירות והמבנים המותחמים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ראה סעיף 12 להלן.

3) תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים, בנושא המיגון במקום.

4) הגשת תכנון מפורט של האינסטלציה, הביוב, הניקוז של תוספות הבניה, לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ולאגף הביוב והניקוז בחברת הגיתון, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, וחיבור הבנינים החדשים למערכת המים, הביוב והניקוז העירונית יהיו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

5) תשלום היטלי ביוב כחוק.

6) תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים ומיתוג בשטח תוספות הבניה.

7) תיאום עם האגף לתברואה, בדבר מיקום דחסנית אשפה בנפח של 22 מ"ק.

תנאי למתן היתר בניה יהא, הגשת תכנון מפורט למיקום הדחיסות וחיבורה למערכות חשמל, מים וביוב, על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם לאישור אגף התברואה.
ביצוע התכנון המפורט יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, באישור ובפיקוח אגף התברואה.

8) תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין השאר, בנושאים הבאים:

א) הגשת נספח אקוסטי לגבי השפעות רעש מרחוב יפו ולגבי המערכות המכניות של מיזוג אוויר, חדרי מכונות, גנרטור ופעילות הבנין, לרבות התייחסות לרעשים הצפויים לשימושי הקרקע הסמוכים ואמצעים להפחתתם (אם יתברר שהרעש עולה על תקן רעש סביר על פי התקנות), על ידי מגישי הבקשה להיתר, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ב) במידה ויידרש מיגון אקוסטי לחלונות, הוא יבוצע על-ידי מגיש התכנית/מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו.

ג) הגשת תכנון מערכת האיוורור, לרבות מסננים ופילטרים פעילים למטבחים, חדרי מכונות, חדרי אחזקה והסקה, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ד) הגשת תכנון מערכות החום במתחם, באופן שיובטח כי יופעלו באמצעות גז או חשמל.

ה) הגשת תכנון פירים מרכזיים לכל גובה הבנינים, עם אפשרות חיבור לכל החללים בבנין, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

ו) הגשת תכנית שילוט מפורטת לכל העסקים בבנין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. השילוט יכלול מפרט לשילוט מרוכז לעסקים בקומות העליונות, במסגרת הכניסה הראשית לבנין.
לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם – 1980.

9) הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום חלקה מס' 101, 104 ו-136, (לרבות רחבת הכניסה לבנין השק"ם).

התכנון המפורט יכלול בין היתר, עיצוב הכניסות לעסקים בקומת הקרקע, ריצופים, סככות, מתקני ישיבה, גינון, שילוט, הדרכה, תאורה ונטיעות ברח' יפו הגובל במגרש, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת הגננות באגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, לרבות נטיעת עצים בוגרים ברח' יפו הגובל במגרש, התקנת ריהוט רחוב וכדומה, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ויבוצע על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה ומחלקת הגננות. להבטחת ביצוע

האמור לעיל, יגישו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות, לשביעות רצונו של היועץ המשפטי של העירייה, וערבות כספית בגובה שייקבע על ידי הגזברות, כתנאי למתן היתר בניה.
מודגש, כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי בשטח, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת עיריית ירושלים, לרבות בשטח רחי יפו הגובל בתוכנית.

10) הגשת תכנון מפורט של ציפוי באבן של הבנין הקיים בחלקה 101 ("בנין האנרגיה") כאמור בסעיף 9' לעיל, לאישור מהנדס הועדה המקומית.

11) תיאום עם שירותי כבאות והצלה, בין השאר, בנושאים הבאים:

א) הכשרת דרך גישה ו-3 רחבות מילוט, על פי התקנות.

ב) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים, ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

ג) בבניינים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות, באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים).

ד) דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל המבנה, ינתנו בשלב הגשת התכנית למתן להיתר בניה.

ה) הגשת תכנית בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות מפני שריפות, תוך תיאום מוקדם עם יועצי מיזוג אוויר, גילוי אש וכיבוי, לאישור שירותי כבאות והצלה.

ו) לחדרי המדרגות הקיצוניים יהיה מוצא אל הגג.

ז) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה ועם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים, בדבר הסדרי התנועה המתוכננים בשטחי הדרכים הגובלות בתכנית, בדבר שלבי הביצוע של הבניה והפיתוח בשטח התכנית, ובדבר פיתוח השטחים שבתחום התכנית והשטחים הגובלים בה.

ח) ראה סעיפים 9ט' י' לעיל וסעיף 12 להלן.

10. אזור מסחרי

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור, הוא אזור מסחרי, וחלות על שטח זה כל הוראות תכניות מסי 1705ד' ו-1705ה' לגבי אזור מסחרי, שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות בסעיף 9(ט) לעיל.

11. חנייה פרטית

לא יידרשו מקומות חניה לתוספות הבניה שיוקמו עבור השימוש של הוסטל לעולים ו/או מעונות סטודנטים.

12. בניין וקיר להריסה

הבניינים והקירות המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט, מיועדים להריסה, וייהרסו על ידי מגישי התכנית ועל תשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.

14. רצועת מסילה

השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב בצבע סגול הם שטחים המיועדים לרצועת מסילה עפ"י תכנית מס' 8000 (רכבת קלה) ויחולו עליהם כל ההוראות החלות על רצועת מסילה עפ"י תכנית מס' 8000.

15. תחנת שנאים

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

16. אנטנת טלוויזיה ורדיו

בכל קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כלשהי.

17. 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.

18. היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין, קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותן 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 קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל האביזרים והמתקנים 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 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.

בעלי הקרקע

רמת הברכה לפיתוח ובנין בע"מ
חברת הפיתוח ובנין בע"מ

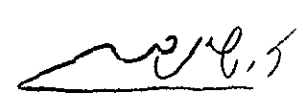
רמת הברכה – חברה לפיתוח ובנין בע"מ
רחוב יפו 234, ירושלים
טל' 02-5388618
שק"ם בע"מ חברה מס' 520039975
בלינטון אינטרנשיונל בע"מ חברה מס' 560020422

מגישי התכנית

רמת הברכה לפיתוח ובנין בע"מ
חברת הפיתוח ובנין בע"מ

רמת הברכה – חברה לפיתוח ובנין בע"מ
רחוב יפו 234, ירושלים
טל' 02-5388878

המתכנן



זאב שיינברג, אדריכל
רח' שמאי 5, ירושלים 94631
טל' 02 - 6245220

תאריך 23-11-2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0266
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2105 ביום 22.11.05
סמנכ"ל תע"מ יו"ר הוועדה