

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10260

שינוי לתכנית מס' 62 ומס' 1365



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 10260 שינוי לתכניות מספר 62 ו- 1365
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: כ- 9.5 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם היישוב: ירושלים שכונה: גזן רחוב: אלעזר הגדול
 - 1.4.2 גוש 30143 חלקה 172
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 629100 לבין 628925
רוחב: בין 219650 לבין 219500
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקב"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים:
 - (א) תכנית בינוי תנועה ופיתוח מנחה בקב"מ 1:250 (להלן: "נספח מס' ו").

הבינוי מבטא את מספר הביניים שיוקמו במגרש וכן את נפח הבינוי המוצע, מפלסי 0.00 ומפלסי קרקע סופיים ופרוט עצים לעקירה.

תכנית הבינוי, התנועה והפיתוח הינה מנחה בלבד למעט מספר הקומות והתנוחה הכללית של המבנים. התכנית כוללת תכנית תנועה וחניה המפרטת את הסדרי התנועה והחניה בתחום התכנית ובתחום השפעה שלה.

התכנית כוללת תכנית ניקוז.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנוחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
 לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 (א) דברי הסבר.
 (ב) אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.
 (ג) חוות דעת סביבתית לענין השפעות הבינוי בנושאים של רוחות והצללה.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הגדלת צפיפות הבניה על מנת לנצל בצורה מיטבית את הקרקע.
 3.2 שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
 3.3 קביעת בינוי למתחם מגורים איכותי להעלאת רמת היצע המגורים בשכונת גונן.
 3.4 הגדלת היקף שטחי הבניה העיקריים ל- 24,005 מ"ר וקביעת היקף שטחי השרות העל-קרקעיים ל- 8,602 מ"ר, בתוספת שטחי בניה עבור חניה תת-קרקעית בהתאם לתקן החניה על פי תכנית 5166.
 3.5 קביעת קווי בנין עיליים של 4, 5 ו-6 מטר.
 3.6 קביעת מספר קומות המגורים בבניינים ל- 8 ול- 6 קומות כולל לובי ול- 18 קומות כולל לובי בהתאם למפורט בנספח הבינוי המנחה.
 3.7 קביעת השימוש למגורים ולשימושים נלווים עבור 196 יחידות דיור.
 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 3.10 קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים לה), למעט הוראות העומדות בסתירה לתכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יחידות דיור	שטח מגרש (חלקה) בדונם	מס' מגרש (חלקה)	יעוד מגרש		
סה"כ (מ"ר)		מספר קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מעל מפלס 0.00					מתחת למפלס 0.00	
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 1365	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	85	40	196	9.5	172	מגורים מיוחד
32,267	4,721	18/8/6	2	8,602	8,602	-	23,665	18,944	4,721	0.00						
19,224	-	3	-	18,884	18,884	-	340	340	-	0.00						
51,491				27,486	27,486		24,005	19,284	4,721	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ושימושים נלווים המשרתים את דירות המגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח

- (א) גובה המבנים יהא לפי הטבלא 18, 8 ו-6 קומות כולל הלובי בהתאמה, ובנוסף קומת חדרי שרות (מכוונות על הגג) בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ב) מספר הדירות המירבי יהיה 196 יח"ד. הוראה זו הינה הוראה אדריכלית אשר כל סטייה ממנה מהווה סטייה ניכרת.
- (ג) בשטח התכנית יותר לבנות מועדון ספורט, מועדון דיירים וחדרי כושר, בריכת שחייה לשימוש דיירי הבניינים בתחום התכנית וכן עד 250 מ"ר משרדים עבור חברת האחזקה וניהול הבית המשותף. היתר הבניה לבנין הגבוה בן 18 הקומות למגורים כולל קומת הכניסה יכלול פרוט אמצעים להפחתת אפקט הגברת הרוח כגון נטיעת עצים ופרגולות.
- (ד) תותר העברת שטחי בניה ממפלס למפלס, בתנאי שלא תהא חריגה מהיקף שטחי הבניה המירביים, שעל פי התכנית, ובתנאי שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין המירביים שנקבעו בתכנית זו.
- (ה) חימום הבניינים יהיה באמצעות גז או חשמל ולא על ידי סולר או עצים.
- (ו) חומרי בנייה:
1. כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכן כל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 2. על אף האמור בסעיף קטן 1 לעיל, יותר שילוב מתכת וזכוכית בקירות החיצוניים של בניין בכפוף למגבלות המצטברות להלן:
 - (א) 50% משטח החזיתות של הבניין ייבנו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 - (ב) חלונות ופתחים ייחשבו במנין יתרת ה- 50% שבהם מותר לעשות שימוש במתכת וזכוכית.
 - (ג) השימוש באבן טבעית מרובעת ומסותתת יתחיל ממישור פני הקרקע.
 - (ד) על אף האמור בסעיפים קטנים (א) ו-(ב) לעיל, רשאית הועדה המקומית שלא לאשר שימוש בחומרי בניה אחרים כל עוד לא השתכנעה שהאיכות הארכיטקטונית ורמתו העיצובית של בניין מצדיקים שימוש בחומרי בניה אחרים.
 - (ה) חומרי הבנייה שייעשה בהם שימוש בבניין בן 18 הקומות יהיו חומרי בנייה איכותיים בלבד, בהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- (ז) יש לטעת עצים מצפון-מערב למבנה הגבוה (שגובהו המתוכנן הינו 18 קומות), באזור שבינו למתנ"ס גוננים, ולאורך הגבול הצפון-מערבי של שטח התכנית. על העצים הנטועים להיות צפופי-עלים, גבוהים, לא-אלרגניים ובלתי נשירים. יש לטעת עצים בצורה פזורה בשטח ולא כחזית אחידה וצפופה, כדי למנוע חסימת רוח מלאה.
- (ח) במידה והכניסה למבנה הגבוה תהא דרך החזית הצפון-מערבית, כניסת הולכי הרגל תקורה באלמנטים קלים כדוגמת פרגולה.
- (ט) מומלץ לשלב אמצעים ארכיטקטוניים כגון פרגולות בחזית הצפונית של המבנה הגבוה ובחזית הצפון-מערבית של המבנה הצפוני ביותר מבין ארבעת מבני המגורים האחרים לצורך הקטנת עוצמתן של הרוחות הצפוניות העוברות בין המבנים.

- (ז) מומלץ שלא למקם את פתחי האיזורור של החניון והמערכות המכניות בדופן הדרום-מזרחית של שטח התכנית, הפונה לשני מבני מגורים קיימים ברחוב יוסי בן יעזר.
- (ז"א) מעל החניון, בחצר הפנימית, יהיה כיסוי אדמה בעומק 1.5 מ' על פני 75% משטחו.
- (ז"ב) תמונה חברה מנהלת ע"י בעלי הזכויות בקרקע לצורך פיתוח ואחזקתו השוטפת של המתחם. תנאי העסקתה של החברה ייקבעו לשביעות רצונו של מהנדס העיר או רשם הבתים המשותפים.

5.4 השטח המסומן בפסים אלכסוניים בצבע אדום בתשריט הינו אזור המיועד לכיכר. לצורך כך תישמר זיקת הנאה לציבור. בשטח זה ועל כך תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

5.5 גמישות:

- 5.5.1 הבינוי המפורט בנספחי הבינוי הוא בינוי מנחה וניתן לערוך בו שינויים לרבות בגובה הבניה בהיקף ± 1.5 מטר, ובחלוקת שטחי הבניה בין הבניינים בתנאי שלא תהא חריגה ממגבלות שטח הבניה העיקרי וקווי הבנין העיליים שעל פי תכנית זו.
- 5.5.2 תכנית הניקוז, המראה גם פתרונות לניגר עילי וחלחול, הינה מנחה וניתן לערוך בה שינויים, לרבות במפלסי ה-0.0 באישור מהנדס העיר.
- 5.5.3 חריגה ממספר הקומות שנקבע בנספח הבינוי תהווה סטיה ניכרת כמשמעותה בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית התשס"ד 2002)

5.6 הסכם פיתוח

תנאי להיתר בניה לתכנית זו יהיה חתימת הסכם פיתוח בין עיריית ירושלים לבין מגיש התכנית.

6: חניה:

- החניה תהיה תת-קרקעית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.1 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח מס' 2 הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7: עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

8: תנאים למתן היתר הבניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, 6 ו-7 לעיל ובסעיפים 9, 10 להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:
- 8.1 תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח:
 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בק"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ותכלול:
 (א) תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב ומים.
 (ב) תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בניינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.
 (ג) פירוט שלביות התכנון, בעיקר בנוגע לחניון התת-קרקעי.
- 8.2 הגשת נספח סביבתי לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים אשר יתייחס לנושאים הבאים:

- (א) מערכת האיורור של החניון התת-קרקעי והשפעת פתחי הפליטה על הסביבה, לרבות פירוט האמצעים למינעת מפגעים.
- (ב) פירוט האמצעים למינעת מפגעי רעש מהמערכות המכניות המשרתות את המבנים ואת החניון התת-קרקעי.

- 8.3 תנאים נוספים למתן היתר בניה הם:
- 8.3.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניינים עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.3.2 הכנת מודל מפורט לפי הנחיות בית המודל.
- 8.3.3 הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל בנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.3.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכי"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.
- 8.3.5 אישור רשות התימורר יהיה תנאי למתן היתר בניה לחניון.
- 8.3.6 חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהיה הצגת פתרון לטיפול מי ניגר עילי.
9. **שלב ביצוע:** כל שלב בניה יהווה יחידה עצמאית, תוך התאמתו לתכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי הכוללת למתחם, ויבטיח פתרונות חניה, פריקה וטעינה באישור מהנדס העיר, בכפוף לכך ניתן יהיה להגיש ולאשר היתר בניה לכל בניין בנפרד.
10. **עתיקות:** שטח התכנית הוא אתר עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.
11. **תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם בתחום המגרש בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. **אנטנות סלולריות ורדיו:** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ותותר הקמתה של אנטנה נוספת בכפוף לקבלת אישור של האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
13. **קולטי שמש על הגג:**
- 13.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 13.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תוקף התכנית:

.14

תוקפה של תכנית זו הוא 5 שנים.
במידה ולא יאושר היתר בניה למרבית שטחי הפרוייקט עד המועד כאמור, בטלות מכל
וכל הוראותיה של תכנית זו ויחזרו לכל הוראות התכנית התקפות בשטח התכנית ביום
אישורה של תכנית זו.

פרטים:

תתימה

בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

14-12-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור אל זכותנו לבטל את כל זכויות אחרות על פי זכויות כלשהן בשטח על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

תתימה

יוזם ומגיש התכנית

שם החברה	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
אחים חסיד חברה קבלנית לבניה בע"מ	ח.פ. 511089484	רח' הצפירה 22 א' ירושלים 93102	02-5617117	

תתימה

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל	מס. רישון ותאריך תוקף הרישון
מליס	נעמה	57048316	תפוצות ישראל 6 גבעתיים	03-7325177	Malis-arch@barak.net.il	00039785 תוקף: 15-02-2006

נעמה מליס
אדריכלות וכינוי ערים בע"מ

תאריך: 05.06.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
10260 אישור תכנית מס
הועדה הממוזיית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 23/05 ביום 17/05
סמנכ"ל תכנון