

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6514-ב'
שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 3953
ושינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 1639
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6514 ב' שינוי 1/04 לתכנית מס' 3953 ושינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 1639. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 6,206 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת קוממיות (טלביה), רח' שלום עליכם, בנין מס' 8 גוש 30027 חלקות 123, 124

מגרשים מס' 1-4 שעפ"י תכנית מס' 3953 ומגרש מס' 4 שעפ"י תכנית מס' 1639.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

6.

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד ומשטח לתחנת טרנספורמציה לאזור מגורים 2.
- ב. שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח לתחנת טרנספורמציה משולבת בשטח פתוח ציבורי.
- ג. קביעת בינוי לבניית שתי קומות חדשות למגורים מעל שתי קומות חניה קיימות, בתחום מגרש חדש מס' 2 בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת בנוי להרחבת קומות החנייה התת-קרקעיות הקיימות בשטח מגרש חדש מס' 2, לשם בניית מקלטים, מחסנים ותוספת מקומות חניה בהתאם לנספח בינוי.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 2 וקביעתם ל- 1031 מ"ר שטחים עיקריים ו- 242 מ"ר שטחי שרות.
- ו. הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 2 מקומה אחת מעל קומות חניה קיימות לשתי קומות מעל שתי קומות חניה.
- ז. קביעת בנוי להקמת תחנת טרנספורמציה תת-קרקעית בתחומי חלקה מס' 124 בגוש 30027, בהתאם לנספח בינוי.
- ח. קביעת מס' יחידות הדיור המרבי בשטח מגרש חדש מס' 2 ל- 5 יחידות דיור.
- ט. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים בשטח.
- י. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- יא. קביעת הוראות בגין מבנה מדרגות וגדר להריסה.
- יב. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

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 שבתכנית מס' 3953, ו-1639, וההוראות שבתכנית מס' 6514 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי מס' 1 (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). אם קיימת סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3953, למעט ההוראות העומדות בסתירה לתוכנית זו וכן ההוראות הבאות:

א. על שטח מגרש חדש מס' 1 חלות כל הוראות תכנית מס' 3953 לגבי אזור מגורים 2.

ב. על שטח מגרש חדש מס' 2 חלות ההוראות הבאות:

1. תותר תוספת של שתי קומות למגורים מעל קומות החניה הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. תותר הרחבת קומות החנייה התת-קרקעיות הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

3. מס' יחידות הדיור המרבי לא יעלה על 5 יחידות דיור בשטח מגרש חדש מס' 1.

4. שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1031 מ"ר שטחים עיקריים ו-242 מ"ר שטחי שרות כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שירות מ"ר				שטחים עיקריים מ"ר				סה"כ
מ"ר	%	סה"כ מ"ר	%	מוצע	מאושר	מ"ר	%	מוצע	מאושר	
1071	113	40	4.2	40	-	1031	108.9	608	423	מעל מפלס ה- 0.00
202	21.3	202	21.3	202	-	-	-	-	-	מתחת מפלס ה- 0.00
1273	134.3	242	25.5	242	-	1031	108.9	608	423	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.

6. מודגש בזאת כי ההוראות בדבר גובה הבינוי, מספר הקומות, מספר יחיד וקווי בנייה הנם מחייבים וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת) התשס"ב 2002

7. מודגש בזאת כי גגות הבניינים המוצעים יהוו חזית חמישית של הבנין ויכללו פיתוח, לרבות גינון וריצוף. הפיתוח הסופי של החזית החמישית יתואם עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בנייה במגרש מס' 2. ראה סעיף 9.7. ה שלהלן.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

א. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת רח' שלום עליכם, שבתחום מגרש חדש מס' 3, לאישור מח' הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של הרחבת הדרך כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהבניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של הרחבת הדרך תהווה תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי לבניין שבתחום מגרש חדש מס' 2.

ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החנייה שבתחום התכנית כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לסעיף 13 להלן, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של החנייה יהא חלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

השלמת ביצוע החניה להנחת דעת עיריית ירושלים, תהווה תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 2.

ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי ושל פיתוח שטח תחנת הטרנספורמציה המשולבת בשטח הפתוח הציבורי לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, את הפרטים הבאים: גינון ונטיעות, ריצוף, קירות תמך וגדרות, ריהוט גן, תאורה, ספסלים ופינות משחק, תכנון מערכות השקיה, פיתוח השטח שמעל תחנת הטרנספורמציה וכדומה, הכול כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של כל התכנון המפורט כאמור לרבות שיקום השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית ונטיעת עצים והתקנת מערכת השקיה בתחומי המדרכות שבתכנית, יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 2, אלא לאחר השלמת כל הפיתוח שבתחום השטח הפתוח הציבורי שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים. ראה סעיפים 10 ו- 11 להלן.

ד. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת תחנת הטרנספורמציה המוצעת בתכנית, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 11 להלן. הקמה בפועל של תחנת הטרנספורמציה כאמור תהא תנאי לפירוק/ להריסת תחנת הטרנספורמציה הקיימת בשטח והמיועדת להריסה בתכנית זו.

ה. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפיתרון למיקום ולהסתרת מזגנים, בדבר מיקום ארובות בבניין, בדבר ביצוע הפעולות למניעת הימצאותו של גז ראדון בבניין ובדבר הפעולות למניעת שדות אלקטרומגנטיים, במידת הצורך, מתחנת הטרנספורמציה המוצעת בתכנית. ביצוע כל הנחיות המח' לאיכות הסביבה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ויהווה תנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 2.

ו. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המחלקה לתברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון והקמת מתקן אשפה.

- ז. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון מערכת האינסטלציה של הבניין וחיבורה למערכת המים העירונית.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים בדבר תכנון מערכת הביוב של הבניין וחיבורה לקו הביוב העירוני העובר ברח' שלום עליכם. ביצוע החיבור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב. מגישי הבקשה להיתר בניה יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
- י. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת הבז"ק.
- יא. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, להבטחת ביצוע המפורט להלן:

- דרישות הנוגעות לחניון:

יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל מקומות החניה. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.

תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור המחלקה לשירותי כבאות כחלק מבקשה להיתר בניה. בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים דלתות אש תקניות.

- לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק ז' סעיף 7.00.03 וכמסומן בנספח מס' 1.

- בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטר.

- רוחבם של מהלכי מדרגות בחדרי מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.

- האגפים השונים יופרדו בניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- תהיה המשכיות של חדרי המדרגות וחדר המעלית אל גג הבניין.
- מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.
- תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
- דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה ומבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה.

יב. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע המפורט בכתב ההתחייבות שנחתם ע"י מגישי התכנית בתאריך 29.6.06 בדבר הקמת תחנת הטרינספורמציה בשטח הפתוח הציבורי שבתכנית ובדבר התנאים לתחזוקתו, ולפיתוח ותחזוקה של השטחים מעליו ומסביבו.

8. השטח המסומן בתשריט בקווים אדומים שתי וערב הוא שטח עם זכות מעבר לביטול.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תכנון וביצוע הפיתוח בשטח יהא בכפוף למפורט בסעיפים 9. ב. 7) ג) לעיל.
- ב. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מסי 2 אלא לאחר השלמת פיתוח השטח הפתוח הציבורי ושיקומו, להנחת דעת עיריית ירושלים.

11. שטח לתחנת טרינספורמציה משולבת בשטח פתוח ציבורי:

השטח המסומן בתשריט בפסים ירוק וסגול הינו שטח לתחנת הטרינספורמציה משולבת בשטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תוקם תחנת טרנספורמציה תת קרקעית כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בצבע אדום ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בצבע אדום.
- ב. השטח שמעל תחנת הטרנספורמציה כאמור יפותח כהמשך לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שמסביבו.
- ג. הקמת תחנת הטרנספורמציה וביצוע הפיתוח מעליה יעשו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 2 ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר וחברת החשמל.
- ד. מודיעים בזאת כי לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 2, אלא לאחר השלמת הקמת תחנת הטרנספורמציה והשלמת ביצוע הפיתוח מעליה ומסביבה בהתאם להנחיית עיריית ירושלים.
- ה. ראה סעיפים 9 ב' 7 ג', 9 ב' 7 ד', 9 ב' 7 יב' לעיל.

12. חניה פרטית:

- א. הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהייה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. דרישות החנייה למגורים : -דירת מגורים ששטחה עד 120 מ"ר- מקום חניה אחד.
-דירת מגורים ששטחה 120 מ"ר ומעלה- שני מקומות חניה.
- ד. תכנון החניה וביצועה כפוף לאמור בסעיפים 9 ב.2, 9 ב.7, 9 ב.7(א)

13. מבנה גדר ומדרגות להריסה:

הגדרות והמדרגות והמיבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

14. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. ראה סעיפים 9. ב. 7(א)ב לעיל.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

16. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6514 ב' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. תחנת שנאים

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
ב. בשטח חלקה מס' 124 שבתכנית תוקם תחנת טרנספורמציה בהתאם למפורט
בנספח מס' 1 בכפוף להוראות תכנית זו, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות
התכנון.

19. אנטנות טלוויזיה:

- בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של
אנטנה נוספת כלשהי.

20. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לקבוע בחוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה
בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתיות:

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו
ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה
וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדי (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי
המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים
בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עריית 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 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

ברייטלינג השקעות בע"מ
על ידי מיכאל כהן
רח' המתנחלים בהר 8
ירושלים
טלפון: 02-5340240


נרטלונג השקעות
בע"מ

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
 חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 21/6/07

קוביטה
 הממונה על נכסי העירייה

עיריית ירושלים
 ככר ספרא 1
 ירושלים
 טלפון: 02-6297860

חתימת מגישי התכנית:

ברייטלינג השקעות בע"מ
 על ידי מיכאל כהן
 רח' המתנחלים בהר 8
 ירושלים
 טלפון: 02-5340240


 ברטלינג השקעות
 בע"מ

חתימת המתכנן:

קולקר- קולקר אפשטיין אדריכלים
 רח, המלך גיורגי 27
 ירושלים 94261
 טלפון: 02-6254603

~~קולקר, קולקר אפשטיין
 אדריכלים (1991) בע"מ
 ח.פ. 51-1570257~~

תאריך: 15 למאי 2007

515 - מאי 2007

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 126514
 חועדה מחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 967 ביום 15-2-07
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה