

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9266

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי לתכנית מס' 928

ושינוי לתכנית מס' 928 א'

ושינוי לתכנית מס' 8000 שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 5051 מיום 4.2.02

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9266, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 928, ושינוי לתכנית מס' 928 א', ושינוי לתכנית מס' 8000 שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. 5051 מיום 4.2.02. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכניות בינוי מנחה למעט לענין מספר יחידות הדיור, גובה הבינוי, קונטור הבינוי וקווי הבנין באגף ב' בחזית הדרום-מערבית, 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: 2542 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי יפה נוף, שד' הרצל 104.

גוש 30161

חלקה: 54, 162, 168.

שטח בין קואורדינטות אורך 21770 ל- 21785

ובין קואורדינטות רוחב 631875 ל- 631950.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

- ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח ובניית בנין המחולק לשני אגפים, הקדמי בן 9 קומות והאחורי בן 6 קומות, שניהם מעל שלוש קומות חניה משותפות תת קרקעיות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 10406.0 מ"ר (מתוכם 5178.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 5228.0 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת צפיפות הדיור המירבית.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה, מדרגות וגדרות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ט. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.
- י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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' 928, 928 א' ו- 8000, וההוראות שבתכנית מס' 9266 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן מההוראות מחייבות אשר בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית 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 הקובעות בתכנית זו.

(א) קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח ובניית בנין המחולק לשני אגפים, הקדמי - הפונה לשדרות הרצל בן 9 קומות והאחורי (הפונה לרח' התומר) בן 6 קומות. שניהם מעל שלוש קומות חניה משותפות תת קרקעיות. הכל בהתאם לנספח מס' 1,

בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 10,406.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
---	5178.0	5178.0	---	958.0	958.0	---	6136.0	6136.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	4270.0	4270.0	---	4270.0	4270.0	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
---	5178.0	5178.0	---	5228.0	5228.0	---	10406.0	10406.0	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של אגף א' יהא 9 קומות ואגף ב' 6 קומות מעל 3 קומות חניה תת קרקעיות.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי במגרש יהא 41 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בדיו שחור הוא שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל לטובת מעבר הולכי רגל מרח' התומר לשד' הרצל ללא הגבלת זמן או מקום ולהבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר השלמת האמור לעיל.

(ח) סטיה ניכרת:

מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 בשינוי שעד 1.0 +מטר הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

קונטור הבינוי באגף ב' בחזיתו הדרום מערבית שלכוון הדרך כמצויין בנספח מס' 1 הינו מירבי וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

באגף ב' בחזיתו הדרום מערבית שלכוון הדרך לא יותרו מרפסות זיזיות הבולטות מעבר לקונטור הבינוי וסטיה מכך תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לשירותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:

א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

1. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
2. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מ'.
3. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוידות בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
- ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז', סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בתכנית פיתוח (קביעה סופית בשלב היתר הבניה).
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים שי לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

- ו. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.
 - ז. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
 - ח. תותקן עמדת "פיקוד אש" בקומת הלובי שתכיל אמצעים כגון: לוח בקרה עם שליטה למערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות, למערכות כריזה, להפעלת המפוחים לשחרור עשן, מעליות, ומערכות חיוניות אחרות.
 - ט. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - י. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
 - יא. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
2. עם הגשת בקשה להיתר בניה מגיש התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- במידה ובשטח המיועד לבניה עוברים קווי ביוב/ניקוז עירוניים או פרטיים יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה.
- מגיש התכנית יגיש תכנית הטיה של הקווים העירוניים וכן תכנית חיבור הבנינים לרשת הביוב העירונית לאישור מוקדם, ויבצע את כל העבודות על חשבונו.
- חיבור הביוב יהיה לרח' התומר בו קיים קו בקוטר "6 והיזם ישדרג אותו לקו חדש בקוטר "8.
- כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש התכנית בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.
3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
4. תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון מתקני אשפה עבור מיכלי אשפה.
- מיקום וגודל מתקני האשפה יקבע בעת קבלת היתר הבניה.
- ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

5. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר להבטחת ביצוע האמור להלן:

א. פינוי כל הריסות מבנים קיימים בשטח ופסולת בניה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים. מגיש התכנית ישלם אגרה כנדרש.

ב. נטיעת עצים בוגרים מלווים במערכת השקיה ממוחשבת ותת קרקעית המחוברת לשטח מגרש חדש מס' 1.
סוג העצים יקבע בתיאום עם מחלקת הגנות.

ג. שיקום כל נזק שיגרם לכביש ואו מדרכה גובלים בשטח נשוא הבניה לשביעות רצון מחלקת האחזקה.
במידה ותידרש סלילת השטחים הנ"ל מחדש יבוצע הכל ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

ד. עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצהוב - ראה להלן סעיף 12.

לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

6. תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע האמור להלן.

א. הגשת חוות דעת סביבתית לגבי השפעת "ציר הרצלי" על המגורים המתוכננים (רעש וזיהום אוויר) וביצוע מסקנותיה לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

ב. פתרונות לחימום כל יחידות הדיור (מיקום תנורים ופתחי ארובות עפ"י התקן).

ג. מיקום מעבי מזגנים לכל יחיד באופן שלא יראו בחזיתות הבנין.

7. תיאום עם מינהלת הרכבת הקלה להבטחת מתן אפשרות לריתום כבלי תמיכה לחשמלית לקיר החיצוני של הבנין המוצע בחזית שדרות הרצל.

8. הגשת תכנון מפורט של הדרך בחלקה 168 לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנון יכלול הסדרת כניסה לשטח מגרש חדש מס' 1 ולחלקות 161, 156, 181 בגוש 30161 (הכניסה דרך רח' התומר) לא תתאפשר גישת רכבים מכיוון שדרות הרצל, הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשביעות רצון האגף לתחבורה ושירותי הנדסה ומינהלת הרכבת הקלה.

9. תיאום עם חברת החשמל להבטחת ביצוע האמור להלן:

א. בתכנית הנ"ל יש לשלב חדר עבור 2 שנאים. גודלו לא יפחת מ-

4.20 מ' X 6.60 מ'.

- ב. מיקום חדר השנאים צמוד לכניסה לחניון במפלס כניסה.
 ג. תנאי למיקום החדר הינו אפשרות כניסה 24 שעות ביממה לכלי רכב משא ואנשים.
 ד. במקרה של תכנון גינה מעל חדר השנאים, יש לבנות גג כפול עם איטום מיוחד בתיאום פרטני עם אדריכל חברת החשמל.
 ה. לפני הכנת תכנון מפורט לבנין, להגשה להיתר בניה, יתואם חדר השנאים סופית עם אדריכל חברת החשמל.
 ו. תנאי למתן היתר בניה - אישור בכתב מחברת החשמל.

(ז) תנאים למתן היתר איכלוס:

תנאי למתן היתר איכלוס יהיה השלמת בנייתן של 2 כיתות גן ילדים בתחום בניין המינהל הקהילתי להנחת דעתו של מהנדס העיר.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
 (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין גדר ומדרגות להריסה: הגדרות, הבניינים 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 על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה: העצים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. 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 והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9266 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, 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.

16. 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.
- (ג) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. 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.

20. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

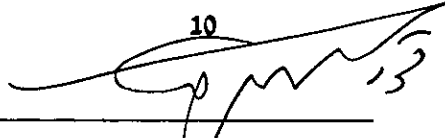
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

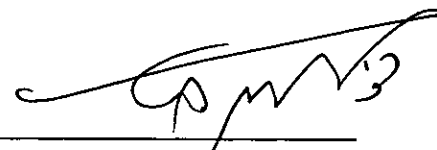
חתימות:חתימת בעלי הקרקע:


 בינרט אהוד
 רח' שמריהו לוי 76, ירושלים.
 טל. 02-6439005. ת.ז. 1763.

א. בינרט השקעות בע"מ
 שמריהו לוי 76
 ירושלים

א. בינרט השקעות בע"מ, ח"פ מס' 9-272031-51
 רח' שמריהו לוי 76, ירושלים.

עיריית ירושלים
 ככר ספרא 1, ירושלים.

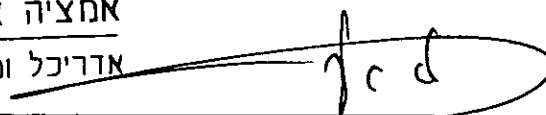

 בינרט אהוד
 רח' שמריהו לוי 76, ירושלים.
 טל. 02-6439005. ת.ז. 1763.

חתימת מגישי התכנית:

א. בינרט השקעות בע"מ
 שמריהו לוי 76
 ירושלים

א. בינרט השקעות בע"מ, ח"פ מס' 9-272031-51
 רח' שמריהו לוי 76, ירושלים.

אמציה אהרנסוןאדריכל ומתכנן ערים



חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
 בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים, 93386
 טל. 02-6734494. פקס. 02-6734493
 מס' רשיון: 29632 תוקף: פברואר 2008
 דוא"ל: aaronson_arc@bezeqint.net

20/12/07

(פברואר 2004)

(אוגוסט 2004)

(עדכון להפקדה: פברואר, אפריל 2006)

(עדכון למתן תוקף: 20.12.2007, 22.11.2007)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9066
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' תאריך 29/12/07 ביום 20/12/07
 מיטל תכנון יו"ר הועדה