



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5099

שינוי 1/96 לתכנית מס' 3583

ושינוי 2/96 לתכנית מס' 2267 א' (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 26.4.95 ב.ג.פ. מס' 3190)

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5099

שינוי 1/96 לתכנית מס' 3583

שינוי 2/96 לתכנית מס' 2267 א' (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 26.4.95 ב.ג.פ. מס' 3190)

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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

ו-3 נספחים של תכנית בינוי ופיתוח, כמפורט להלן:

א) גליון אחד של תכניות, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

ב) גליון אחד של חתכים, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

ג) גליון אחד של חזיתות הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1,169 מ"ר.

5. מיקום התכנית:

ירושלים, שכי רוממה, רח' אהליאב 5

גוש 30235 חלקות: 164 ו-169

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית:

.6

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 וממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.
- (ב) שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לשטח לבנין ציבורי להשלמה.
- (ג) קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת השימושים המותרים בבנין, כאמור, למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים בקומות שמעליה.
- (ה) קביעת מס' הקומות המירבי ל- 8 קומות מעל למפלס הקרקע ו-5 קומות חניה תת-קרקעיות בחזית הפונה לרח' אהליאב.
- (ו) קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל-10,876 מ"ר מתוכם 3,346 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-7,530 מ"ר שטחים המהווים חלקי שרות.
- (ז) קביעת קווי בנין 4-5 מ' עפ"י תשריט ונספחי בינוי לרבות קו בנין אפס בחזית הפונה לרח' אהליאב.
- (ח) קביעת שטח עם זכות מעבר לציבור בחזית הפונה לרח' אהליאב.
- (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (י) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- (י"א) הרחבת קטע מרח' אהליאב וביטול מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (י"ב) קביעת שטח לבנין ציבורי להשלמה.
- (י"ג) איחוד וחלוקה מחדש.

כפיפות לתכנית:

.7

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5099 זו.

הוראות התכנית:

.8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן 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.

אזור מסחרי מיוחד:

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם למפורט בנספח מס' 1-3 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) השימושים המותרים בבנין הם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומות שמעליה.
- (ג) מס' הקומות המירבי יהא 8 קומות עליות בחזית הפונה לרח' אהליאב מעל לקרקע ו-5 קומות חניה ותת-קרקעית.
- גובה הבנייה המירבי ומפלסי הבינוי והפיתוח יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-3. תותר סטייה של ± 1.0 מהמצוין בנספחים, כאמור, לעת מתן היתר הבנייה.
- (ד) שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
5,500	חניה 4763 מ"ר מחסנים 260 אחרים 477 סה"כ 5500	---	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
5,376	חניה --- מחסנים --- אחרים 2030 סה"כ 2030	מסחר 266 משרדים 3080 סה"כ 3346	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
10,876	7,530	3,346	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
 - שטחי הבנייה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- (ה) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בקומת הקרקע ללא מגבלת זמן ושימוש.
- להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- פיתוח השטח, כאמור, ואחזקתו תהא ע"י מגישי התכנית, על חשבונם ובאחריו
- (ו) הבנייה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- הבנייה באבן נסורה חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- מינימום 70% מהבנייה בחזיתות הבניין תהיה באבן.
- (ז) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של קטע רח' אהליאב הגובל בשטח התכנית ושל מערך החניה בתחום התכנית לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר התחברות לרח' אהליאב הקיים, תכנון הרמפה לחניה וכניסות ויציאות אליה וממנה, התכנון הפנימי של החניון, ותכנון הרחבת רח' אהליאב שבתחום התכנית. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה בשטח מגרש חדש מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם אגף הדרכים. מודגש בזאת כי גבהים סופיים לכניסות ויציאות לחניון יקבעו לעת מתן היתר הבנייה.
2. תיאום עם אגף המיס בדבר תכנון וביצוע אמצעי להגברת לחץ.
3. תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון הכניסה לחניון ותכנון וביצוע שיטת איסוף ופינוי האשפה.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים בשטח התכנית, כאמור בסעיף 17 להלן.
5. תיאום עם רשות העתיקות.
6. במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי בניה, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח-1978.
7. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לאישור המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה במקום, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה במגרש חדש מס' 1. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר אחרת אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר.
8. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וביצוע דרישותיה כמפורט להלן:
 - תכנון וביצוע פיר לכל אורך הבנין להכנה לאפשרות פליטת מזהמים מקומת המסחר.
 - קירוי מערכת מיזוג האוויר במידה שיווצר רעש מעבר למותר בחוק, בהתאם לדרישות המח' לאיכות הסביבה.
 - קירוי מערכות טכניות נוספות בתיאום עם מח' התכנון והמח' לאיכות הסביבה.
 - תכנון וביצוע קיר אבן בגבולו המערבי של מגרש חדש מס' 1, בגובה של כ- 2.50 מ', למניעת מטרדים לבנין המגורים הסמוך.

- קבלת אישור להיתר התפירה, מהמח' לאיכות הסביבה, שיכלול את הפרטים הבאים:
 קיר בגובה 2.5 מ' מסוג "איסכורית" בהיקף אתר הבנייה ללא פתחים למעט פתחי הכניסה לאתר התפירה, פירוט שילוט, הנחיות לגבי הפעלת ציוד מכני כבד בין השעות 7:30 עד 16:00 בלבד.
 - 9. תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות הבנין למערכת הביוב והניקוז העירוניים.
 מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 - 10. תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
 - תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומות התניה.
 - ציוד התניונים וקומות המשרדים במערכות גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - הוראות לתחזוקה והפעלת התניון.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט מקומות התניה לתדרי המדרגות ופתחי יציאה ויציאת חירום.
 - תכנון שילוט לדרכי מילוט מהתניון.
 - תכנון היציאות מתדרי המדרגות וחדרי המדרגות עצמם.
 - תכנון תדרי המדרגות, פירי המעליות ופתחים מקשרים בין קומות התניונים.
 - תכנון וביצוע דרך גישה ורחבת מילוט.
 - תכנון וביצוע מערכות האנרגיה של הבניינים.
 - דרישות בטיחות אש.
 - תכנון הפרוזדורים.
 11. ראה סעיף 9 (ה) לעיל.
- (ט) הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת שטחי הבנייה, ממגבלת קו בנין וממגבלת מסי הקומות שיקבעו בתכנית זו.
10. שטח לבנין ציבורי להשלמה:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטח לבנין ציבורי וכן ההוראות הבאות:
 (א) מגרש חדש מסי' 3 יצורף לשטח חלקה 166 שבגוש 30235.
 (ב) על שטח מגרש חדש מסי' 3 תחולנה הוראות תכנית מסי' 3583 לגבי שטח לבנין ציבורי.

11. חנייה פרטית :
- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) מקומות החנייה יהיו בהתאם לתקן הנהוג לעת הוצאת היתר בנייה והשטחים העיקרים בבניין יותאמו לכך, ובכל מקרה לא יעלו על השטחים הקבועים בתכנית.
- (ד) ראה סעיף 9 (ת) 1 לעיל.
12. בנין להריסה :
- הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. דרכים :
- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ב) המעבר הציבורי המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.
14. הפקעה :
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.
15. ביצוע התכנית :
- לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:
- (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
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. היטל השבחה:
- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקיטו 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.
- ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

1. דוד דווק, ת.ז. 197771, האורך 9, מוצא עילית 90820, טל': 02-342823

יהונתן לוי
הסמונה על נכסי הצדקה

2. עיריית ירושלים, ככר ספרא 1, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

דוד דווק, ת.ז. 197771, האורך 9, מוצא עילית 90820, טל': 02-342823

חתימת המתכנן:

סניף דווק
מפתח ערים
Tel: 02-343666

אדריכל סימון זואק, ת.ז. 534835, רח' מרכוס 10, טלביה, ירושלים 92233, טל': 02-665561

תאריך: 22.12.97 הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 5099

הועדה הנחוצית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 4198 ביום 6.5.98

סמנכ"ל תכנון | עמיר הועדה