

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 5013 ב'

שינוי לתכנית מס' 5013

ולתכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 5013 ב' שינוי לתכניות מספר 5013 ושינוי מתאר 62.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 1.675 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: מרכז העיר

מתחם בין רחוב ישעיהו, פינת הרחובות בלליוס ופרס, השטח ידוע כ"מתחם קולנוע אדיסון".

1.4.2. גוש שומה: 30065

חלקה: 81 בשלמות

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/775 לבין 220/700

רוחב: בין 632/650 לבין 632/600

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

וגיליון אחד של תכנית בינוי כמפורט להלן:

2.1.3 נספחים :

- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:250:
התכנית כוללת : בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, חלוקה פנימית, גבהים, חתכים, חזיתות, כניסות ויציאות מהבינוי, פיתוח שטח.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה ומספר קומות וקווי בניין, חזית לשימור, הריסה, שהינם מחייבים.
- ב. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 2) בקני"מ 1:250:
התכנית כוללת: הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית, מס' מקומות חניה.
התכנית מנחה למעט מיקום כניסה לחניה שהינו מחייב.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים 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. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 הקמת מבנה למגורים ושטחי ציבור.
3.2 שינוי יעוד השטח מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
3.3 קביעת בינוי להקמת בנין מגורים חדש ושטחי ציבור, בהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח 1 ו- 2.
3.4 קביעת מס' יחיד מירבי 40 יחיד במגרש.
3.5 קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים ושימושים ציבוריים.
3.6 קביעת הוראות בניה בשטחי המגרשים המיועדים לבניה, לרבות מספר הבנינים, מספר יחיד מירבי, שטחי בניה מירביים, מס' קומות מירבי, גובה בניה מירבי, קוי בנין מירביים והוראות עיצוב אדריכלי, הכל עפ"י נספח הבינוי.
3.7 קביעת מס' קומות מעל ± 0.00 , ל-8 קומות למגורים מעל קומות תת קרקעיות עבור חניה, מחסנים ושטחים ציבוריים.
3.8 קביעת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל- 10,761 מ"ר מתוכם 4,800 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו- 1,120 מ"ר שטחים עיקריים לשימושים ציבוריים (לא סחירים), ו- 4,841 מ"ר שטחי שרות הכוללים חניונים, מחסנים, מדרגות וממ"דים.

- 3.9 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית ושלבם לביצועם בפועל.
- 3.10 קביעת הוראות בגין בנין, גדרות ומדרגות להריסה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין שימור חזית לרחוב ישעיהו ופירוק קטעי החזית המיועדים לשימור, מספור האבנים והקמתן מחדש כמפורט בנספח הבינוי.
- 3.12 קביעת הוראות בדבר פיתוח רחבה ציבורית פתוחה עם זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש.
- 3.13 קביעת הוראות להקמת חניון תת קרקעי.

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 5013 ב' זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 : טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מגורש יעוד	
	מס' קומות		שטחי שדות		שטחי בניה עקריים		הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)		מס' יח"ד	שטח התוכנית בדונם		חלקה מס'
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מתוחות למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
5799			999	999	4800	4800	4800	73.2%	מוצע יח"ד 40	1.675		מגורים מיוחד
4962			3842	3842	1120	1120	1120					
10,761			4841	4841	-5920	5920	5920					

הערות לטבלה:

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

* מתוך סך השטחים העיקריים שהם 5920 מ"ר, השטחים עבור המגורים הינם 4800 מ"ר עיקרי למגורים ועבור שטחי הציבור 1120 שטחים עיקריים למבני
ציבור.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ושטח לבניני ציבור.
- 5.2.2 זכויות הבניה, מסי יח"ד והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בניני ופיתוח:

1. קוי הבנין יהיו כמפורט להלן:

- א. קוי הבנין המירביים עילים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, הכוללים בתוכם 2 מבנים ובניהם חצר פנימית פתוחה ללא קירוי שרוחבה לא יפחת מ 10 מטר.
- יישמר קו בניין של לפחות 3 מטר בקומות שמעל ה- 0.00 פרט לחזית לכיוון רחוב ישעיהו, והמבנה המוצע יאוחד עם הקיר לשימור.
- יישמר מרחק מינימום של 10 מ' בין שני הבניינים המוצעים.
- ב. קוי הבנין המירבים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- יישמר קו בניין של לפחות 3 מטר בקומות שמתחת למפלס ה- 0.00 מכל החזיתות להוציא החזית לכיוון רחוב ישעיהו.
2. מספר הקומות המירבי מעל ל-0.00 ± יהא 8 קומות עיליות מעל חמש קומות תת קרקעיות מתוכן קומה אחת גבוהה עבור שטחי ציבור ו- 4 קומות עבור חניה ומחסנים.
- א. גובה אבסולוטי למבנה הינו 25.60 מ'.
- ב. גובה קומת החלל שמתחת למפלס ±0.00 הינו 6.85 מ' ומיועד לשימוש ציבורי ולבית כנסת. לא יותר פיצול של קומה זו לשניים ולא יותר שימוש לתכלית שאינה ציבורית. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה מהוראה זו תיחשב כסטייה ניכרת לפי תקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. גובה קומת מרתף החניה יקבע ל- 2.50 מ' נטו.
- ד. במידה ויותקנו מכפילי חניה, גובה החניון ייקבע בהתאם.
- ה. גובה קומת מחסנים יקבע ל- 2.20 מ' נטו.
3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בשילוב זכוכית ו/ או חומר אחר, כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבניין יוגבלו ל- 25%.
4. הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
5. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.
6. בשטח המגרש יוקם חניון תת קרקעי כמפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.

5.2.5 חזית לשימור:

- א. החזית המסומנת בתשריט בצבע אדום היא חזית לשימור.
- ב. תותר פרוקה והקמתה מחדש כמפורט בנספח. לצורך הפירוק וההקמה מחדש יסומנו וימוספרו אבני החזית טרם פירוקה.
- ג. יחוייב ניקוי ושיפוץ חזית הבניין כאמור, וסילוקם של חלקי בנין ופרטי אבן שאינם חלק מן המבנה המקורי.
- ד. כתנאי למתן היתר בניה ימונה אדריכל שימור שיפקח וילווה את בניית קיר החזית לשימור.
- ה. הוראות לתחזוקת החזית לשימור יקבעו בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, ובכפוף לתנאים הבאים:
1. אדריכל שימור שימונה יגיש תיק תיעוד של החזית לשימור אשר יכלול תמונות, שרטוטים ופרטים, לאישורה של ועדת שימור בעיריית ירושלים.
 2. תיעוד הקיר יבוצע בעזרת סריקת לייזר.
 3. החזית תשוחזר למצבה המקורי ובתיאום מלא עם יחידת השימור בעיריית ירושלים.
 4. כל האבנים שיפורקו מהחזית לשימור ימוספרו ויתועדו.
 5. על מגיש ההיתר לשמור את כל האבנים במקום מוסדר עד לבניית הקיר מחדש.
- ו. החזית לשימור תבנה בשלב בניית מפלסי המגורים אשר ייבנו בהינף אחד.
- ז. סיום הקמת חזית השימור כתנאי למתן טופס 4 למבנים.

5.2.6 שטח לשימושים ציבוריים עם זיקת הנאה לציבור:

- א. בתחום הבניינים החדשים במפלס 6.85- יוקם שטח לשימושים ציבוריים עם זיקת הנאה לציבור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 למטרות בית כנסת, חדרי לימוד, ספרייה, שירותי רווחה וקהילה, שירותי בריאות הציבור, מתנ"ס ומקווה טהרה ו/או שימושים ציבוריים אחרים בתיאום עם מחלקת מדיניות תכנון ומחלקת איכות הסביבה.
- ב. השטח המיועד לשימושים ציבוריים כאמור בסעיף א' לעיל ינותק לחלוטין מהמגורים, הכניסה אליו תופרד מהכניסה למתחם המגורים ותהיה מרחי' בליליוס כמסומן בנספח מס' 1.
- ג. שטחי הבניה לשטח האמור לעיל- ראה סעיף 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה. כמו כן יבוצעו מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן התקף לשטח הציבורי כאמור.

- ד. השטח המיועד לשימושים ציבוריים יבנה במלואו ובשלמותו לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימים, חיבור לתשתיות, צביעה והשלמת גימור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניין.
- ה. התכנון וההקמתו של השטח האמור יהא בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו יבנו הדירות בבנין.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפיה הקומה המיועדת לשימושים ציבוריים תוחכר לעיריית ירושלים ולא ניתן יהיה לבצע עסקה נוגדת בקומה זו.
- ז. תנאי לטופס 4 רישום זכויות החכירה על שם עיריית ירושלים בקומה זו.
- ביצוע והחזקת שטחים אלו יהיו באחריות מגיש התכנית.

5.2.7 שטח עם זיקת הנאה לציבור :

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים הינו שטח החצר הפנימית הפתוחה ללא קירווי והוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. השטחים עם זיקת הנאה לציבור יפותחו ע"י מגישי הבקשה כמעברים להולכי רגל וכרחבה לשימוש הציבור. בהתאם להנחיות עיריית ירושלים וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח המגרש.
- ג. מודגש בזאת כי לא ניתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא לבנין המוצע בתכנית אלא לאחר השלמת פיתוח השטחים עם זיקת הנאה לציבור כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.
- ד. מודגש בזאת כי אחזקת השטחים עם זיקת הנאה לציבור תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד.
- ה. בשטח זה יבוצעו רחבות, שבילים ופיתוח שטח על חשבון מגישי התכנית וכן תותר רחבת חרום לכיבוי אש.
- ו. שטח זה ימולא באדמת גן בגובה 1.5 מ', לצורך גינון ונטיעת עצים בוגרים.

5.3 שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ג. מפלס ± 0.00 של המבנה יהיה בגובה של עד $+0.45$ מ' ממפלס רחוב ישעיהו. גובה מקסימלי של קומת מגורים יהיה 3.20 מ' ברוטו. כל שינוי יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ד. מספר יח"ד המירבי יהא 40 יח"ד. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה ממנה תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 1 ו- 2 .
- 6.2 מיקום החניות , כמצוין בנספח מס' 2 , הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר הבניה.
- 6.3 החניה הנדרשת עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה תהיה בתחומי המגרש.
- 6.4 ניתן יהיה להתקין מכפילי חניה עפ"י תקן ישראלי.

7. בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדרות, הבניינים והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 תנאים למתן היתר בניה הם:

- 8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.1.2 ייקבע אדריכל שימור לליווי בניית קיר החזית לשימור כתנאי למתן היתר בניה ובכפוף לכל האמור בסעיף 5.2.5 לעיל.
- 8.1.3 הפרשות וקביעת השימושים לצרכי ציבור ייקבעו בתיאום עם מח' מדיניות התכנון ומחלקת איכות הסביבה כתנאי למתן היתר בניה, ובהתאם למפורט בסעיף 5.2.6.

- 8.1.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה לפיה הקומה המיועדת לשימושים ציבוריים תוכר לעיריית ירושלים ולא ניתן יהיה לבצע עיסקה נוגדת בקומה זו.
- 8.1.5 תנאי לטופס 4 רישום זכויות החכירה על שם עיריית ירושלים בקומה זו.
- 8.1.6 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת חות דעת סביבתית, בהתאם להנחיות המחלקה לאיכות הסביבה, לאחר קביעת השימושים המותרים במרחב זה.
- 8.1.7 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.1.8 תאום תשתיות עם הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. היטל השבחה :

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

10. תוקף התכנית :

- תקפה של תכנית זו למשך 10 שנים מיום אישורה.
- במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד זה – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

קרית יואל לבנין ולפיתוח בע"מ
ח.פ. 513532135
בעלי זכות חתימה בחברה הם :
פוגל שמואל ת.ז. 028536894
רח' דובב משרים 7
ירושלים טלי 025373975
היילבורן אהרן ת.ז. 059713354
רח' אהרן פישל 27
ירושלים טלי 025401447
וייס דוד מאיר ת.ז. 059609800
רח' עלי הכהן 25
ירושלים טלי 025383502

חתימת מגישי התכנית:

קרית יואל לבנין ולפיתוח בע"מ
ח.פ. 513532135
בעלי זכות חתימה בחברה הם :
פוגל שמואל ת.ז. 028536894
רח' דובב משרים 7
ירושלים טלי 025373975
היילבורן אהרן ת.ז. 059713354
רח' אהרן פישל 27
ירושלים טלי 025401447
וייס דוד מאיר ת.ז. 059609800
רח' עלי הכהן 25
ירושלים טלי 025383502

חתימת המתכנן:

אלי רכס אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רחוב האומן 9 ירושלים 93420
טלפון 02-6790144
אדריכל אלי רכס
ת.ז. 005762216
ירושלים מיקוד 93420
פסק 02-6789818
ח.פ. 513531002
רשיון מס' 21848

קרית יואל
חברה לבנין ולפיתוח בע"מ
ח.פ. 513 532 135

קרית יואל
חברה לבנין ולפיתוח בע"מ
ח.פ. 513 532 135

משרד התכנון והערים ירושלים
אישור תכנון מס' 13/01/08
הועדה המווספת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13/01/08 ביום 13.01.08
מימוס תכנון
יו"ר הוועדה

01.01.08	תאריך
----------	-------