

החברה סגולה
ד"ר חנני צות גליל
אזור כל תלמידי
הלכות נספח בנין

את אש

H119

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 1394 ג

שנתי המאור המקומית לירושלים

ושנתי מס' 1/82 לתכניות מס' 1394, 1394, 1394

(שנתי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית ז' תיקון תכנית מס' 1394 ג' שנתי מס' 1/82 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושנתי מס' 1394 ג' לתכניות מס' 1394, 1394, 1394 (להגן: התכנית). כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-13 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

כך מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בכתב נפרד מן התכנית בשמותיה.

3. גבולות התכנית: הקו החולק בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ-3.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' רבי עקיבא, גוש: 30037-חלקה 18 וחלק מחלקה 67. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בהו כחול.

6. משנת התכנית: (א) הגדלת מספר הקומות משלש קומות ל-22 קומות מעל מפלס החוב רבי עקיבא.

(ב) בניית בינוי והוראות בנייה בהתאם לנספח הבינוי לרבות שימוש מוגבל בזכויות בקירות החיצוניים של הבנין כאמנת עיצובי בקומות העליונות כמפורט בנספח הבינוי.

(ג) בניית הוראות לבניה של חניון ציבורי תת-קרקעי וקביעת הוראות לבניה של כיכר ציבורית מעל חלק מהחניון התת קרקעי.

(ד) הרחבת דרך ברחוב המתמיד.

(ה) חלוקה חדשה של חלוקה 18 בגוש 30037

7. כפיפות לתכנית: על תוכנית זו חלות ההוראות הככולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (כהלכו: תכנית המתאר) לרבות השינויים בה שנושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1394/א' ו-1394/ב' וההוראות שבתכנית מס' 1394/ג' זו.

8. הפקה: נכבד בזאת (ובהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה של הבינוי ועפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן החלטות בגובה סטייה בכתב ניכרת וכך תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתכנית זו מראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 101(1) לתכנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות מסחריות: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכך המצויין לה בדפי ההוראות שבכתב, ויהו בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נעדר התשריט באם אינם מצויינים במכרז שבתשריט), וכך עוד לא נאמר אחרת ואינו עובדות בכנה אחד. חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, וכן הוראות תכניות מס' 1394, 1394/א' ו-1394/ב' וההוראות הבאות:

(א) הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם להוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי. אוכלוס הועדה המקומית באישור הועדה המחוזית תהא השאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים בתנאי שלא תהינה חריגות ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית.

(ב) השימוש בבנין הוא למגורים כמעט חזית חנויות, במפלס הכר העירונית ברחוב רבי עקיבא.

(ג) כ-12 מ"ר שטח הבניה המירבית הוא 9.801 מ"ר מעל מפלס פני הקרקע וככלל את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות, 12 מ"ר כקומה בחדר המדרגות, וכמעט שטח קומת הכניסה לבנין המגורים, בתנאי שתהא רכוש משותף האסוד, בכל שימוש פרטי, וכמעט שטח חדר המדרגות על כירותיו שמעל ל-12 מ"ר כקומה.

למרתפי חניה,
מקלט חד תכליתי, מחסנים בהתאם להוראות
חכנית המתאר, חדר הסקה, חדר מיזוג אוויר,
חדר דוודים, חדר עבור גנרטור חרום, צנרת
וכיו"ב, הם 17,106.00 מ"ד.

-מודגש כי אין לגזור שטחי בניה מנספח הבינוי,
הכל בכפוף לאמור בסעיף 8 לעיל.

(ד) מספר הקומות המירבני יהא 22 קומות מעל מפלס רח'
רבי עקיבא ו-4 קומות תת קרקעיות מתחת למפלס רח'
רבי עקיבא עד 6 קומות תת קרקעיות מתחת למפלס רח'
מבוא המתמיד כמפורט בסעיף ג' לעיל.

(ה) כוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בכו נקודה
בטוש אדום לבניה עלית עבור בנין המגורים, בקו
נקודותיים בטוש אדום לחניון צבורי תת-קרקעי, ובקו
שלוש נקודות בטוש אדום לחזית החנויות שבמפלס
הכרך הצבורית ברח' רבי עקיבא.

(ו) קומת הכניסה לבנין המגורים תרשם לכיכוש משותף
ותאסר הצמדת שטחה, כולו או מקצתה, לדירות המגורים
ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י
מגיש-התכנית.

(ז) לא תותר בנית מרפסות בולטות או מרפסות זיז, או
בליטות דומות אחרות המזדקרות מהבנין.
תותרנה מרפסות פנימיות סגורות בזכוכית ומתכת
בלבד כחלק משטח הקומה שבתוך מעטפת הבנין ובתנאי
ששטחן כולל במנין שטחי הבניה דלעיל. כן יותר
השימוש בגג כמרפסת פתוחה.

(ח) ככל הקירות החיצוניים של הבנין, כל העמודים וכל
קיר אחר הגובל בדרך, ייבנו ויצופו אבן טבעית
מרובעת ומסותתת. כמעט קירות הקומות העליונות אשר
ייבנו מזכוכית ומתכת כמפורט בנספח מס' 1.
הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

-מודגש כי חומר הבניה העיקרי הוא אבן טבעית
מרובעת ומסותתת כאמור לעיל והשימוש בזכוכית מוגבל
לקומות העליונות כאמנט ארכטקטוני עצובי בהתאם
כמפורט בנספח הבינוי.

(ט) מגיש התכנית יבצע על חשבונו בלבד את החניון אשר
בשטח הדרך ואת הכרך העירונית שמעליו בהתאם לנספח
מס' 1. החניון כולו יהיה חניון צבורי וחלות עליו
ההוראות המפורטות בסעיף 10 להלן.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבנין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט תש"מ-1980.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבנו בגבולות הצפוניים
והדרומיים של מגרש חדש מס' 1 שוברי רוח מחוררים
כגון גדרות מעמודי בטון המצופים אבן ו/או צמחיה,
בהתאם למיקום המסומן בנספח מס' 1. אחוז החירור של
שוברי רוח אלה יהיה בין 40%-60% וגובהם יהיה 3.20
מטר.

איזור הכניסות של הולכי הרגל לבנין יהיו מוגנים
ע"י צמחיה ו/או שוברי רוח כשיחים בגובה של כ-2 מטר
והם הפתרון התכנוני שיהא חלק בלתי נפרד מהיתר
הבניה. כמו כן תנטע צמחיה מרובה בכל האתר.

(יב) תנאי למתן היתר הבניה לבנין המגורים תהא הגשת
תכנית להסדרי תנועה ברחוב מבוא המתמיד שתראה את
פתרונות התנועה של חניון בנין המגורים והחניונים
האחרים הקשורים לרחוב זה, פתרון תכנון הסדרי
התנועה כפופה לאישור האגף להסדרי תנועה בעיריית
ירושלים.

בית דין כלל תקופת הבניה יציבותם ובטיחותם של בנינים
של הבנין במגרש חדש מס' 1 להנחת דעתו של מהנדס הבנין

11. חניה:

(א) החניה תהיה תת להקעת ותבהתאם כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) החניה בשלמותה תהיה חניה צבורית נלהכו: החניון כמעט עד 120 מקומות חניה שיוצמדו לדירות המגורים ויהיו חניון פרטי, ובכלל שמספר יחידות הדיוור לא יעלה על מספר מקומות החניה המוצמדים בהתאם לתקן החניה. החניון יהא פתוח לשימוש ההכל הרחב ובהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.

הפעלת החניון, הנהלתו, אחזקתו וככל הכרוך בכך, כדברות שעות ההפעלה, תעריפי השימוש בחניון לפי שעות, מחיר מנויים וקביעת מספר המנויים החדשים ייקבעו על ידי העירייה.

(ג) מגיש התכנית יבצע על חשבונו בלבד את החניון בשלמותו. כדברות החניון אשר בשטח הדרך ומתחת למפלס הדרך, כמו כן יבצע מגיש התכנית על חשבונו בלבד את הדרך, וכל חלק הימנה אשר תפגם כתוצאה מביצוע העבודות. והעירייה לא תשא בהוצאה ובתשלום כשהו בגין עבודות אלה, וככל הכרוך בכך.

(ד) בעלי הזכויות בחניון שייבנה במגרש מס' 1 יהיו אחראים לכל נזק אשר ייגרם לכל אדם, נכס ורכוש בחניון, בשלמותו, כמעט הסר ספק יצויין כי העירייה לא תהא אחראית לכל נזק אשר ייגרם בחניון כאמור. בעלי הזכויות בחניון שייבנה במגרש מס' 1 יבטחו את החניון בשלמותו בכל הבטוחים הדרושים כנגד כל נזק העלול להגרם בחניון, ככל אדם נכס ורכוש.

(ה) הזכויות בחניון, בין העירייה לבין הבעלים של מגרש הבניה ייקבעו תוך התייחסות כמספר מקומות החניה ולמעברים המשמשים את החניון.

(ו) שטחי החניה שייבנו על שטחי העירייה והשטחים המיועדים למעברים ולדרך יירשמו בלשכת רישום המרקעיו, כלא תמורה, בבעלותה של עיריית ירושלים.

(ז) העירייה לא תשא בכל הפסד או גרעון וכל הוצאה הנובעת מניהול, אחזקה והפעלה של החניון על כל הכרוך בכך.

(ח) מגיש התכנית יבצע על חשבונו שייבנה לא ימכרו, לא יחפירו, וכא יעבירו, בכל דרך שהיא, מקומות חניה או זכויות למקומות חניה מיוחדים, או מסומנים, או קבועים, או במקום מסוים בחניון, כמעט 120 מקומות חניה שיוצמדו לחניון פרטי לדירות המגורים בבנין ובכלל שמספר יחידות הדיוור לא יעלה על מספר המקומות המוצמדים עפ"י תקן החניה.

(ט) בכפוף לאמור בסעיף (ח) לעיל לא תהא כאיש זכות דרימה או זכות מהבטחת לחניה בחניון או כרכישת מנוי של חניה בחניון.

(י) נכבד בזאת בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית כי לא יינתן אישור לתפעול החניון הציבורי ופתיחתו לשימוש הציבורי כל עוד לא בוצעו הדרכים החדשות והרחבת הדרכים שעל פי תכנית 344. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

13. דרכים: תווי הדרכים הוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חוק הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.

(ג) בשטח מגרש מס' 2 מעל החניון הציבורי שמתחת לכרמל תבוצע בנוסף לדרך לכר צבורית בהתאם למפורט בנספח מס' 1 לבצוע הכר יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. גדר להדיסה: הגדר המסומנת בכו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ונתהרס עליה בעת המהקעו ועל חשבונם לפני כל חתימת בניה בשטח או לפני העזרת השטח על שם העירייה במועד המולדם שביניהם.

15. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. דיועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת ביו היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון לפרכ ג' לחוק. עם תחילת תוכפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לכשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום.

החלוקה לפי סעיף 125 לחוק כלא צורך בפניה
נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן
תעוררנה שאלות ע"י דשם המכרעיו אגב בקורת
המסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבכת השטחים שבתשריט.

18. חחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת חחנת טרנספורמציה עכית בשטח
התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יופצה
חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם
לדרישות חברת החשמל ובאשור רשויות התכנון.
חחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניו תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, וכל
תותר ההקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: אסורה הצבת קולטי שמש ודווזים על גג
הבנין.

21. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם
להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במכרעיו כודם ששולם היטל
השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מכרעיו, או
שנ"תנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

22. חשתיית: בעלי הזכויות במכרעיו יבצעו על חשבוונם בלבד, את כל
עבודות החשתיית לרבות כו בידוב ו/או כו ניקוז ו/או
תא בידוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או כו תאורה
ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל
וכדומה וכהלו - עבודות החשתיית המצויים בתוך תחומי
המכרעיו ובלמוד למכרעיו, כפי שילבצע על ידו מהנדס
העיר.

בעלי הזכויות במכרעיו יעתיכו או יתכינו עבודות החשתיית
וכל המכתנים והאביוזרים הכרוכים בהם כמכום מתאים, אשר
יכבע על ידי עיריית ירושלים.

למו כו אחראי בעל הזכויות במכרעיו לתקו על חשבונו
בלבד כל תיקו וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתכו ביו עכ
הרעיו וביו תת-הרעיו לרבות כו מים, כו בידוב, כו חשמל,
ככל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן
למו החתייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח
המכרעיו אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

23 תוקף תכנית הבינוי : תוקף תכנית הבינוי 5' שנים
 מיום אשורה של התכנית וכאחר מועד זה
 במידה וכל בוצעה כל בניה בשטח מעל מפלס
 הכרמל. ברוטל נספח הבינוי וכל תותר בניה
 במגרש מס' 1 אלא כאחר הפקדה ואישור של
 נספח בינוי אחר.

מתחיה ליפשיז בע"מ

חתימת בעל הכרמל:

חתימת משרד ירושלים התכנון:

מתחיה ליפשיז בע"מ

מתחיה ליפשיז בע"מ
 רח' המלך ג'ורג' 43
 ירושלים מילוד 94261
 טלפון: 243583

ז. שוינברג • אדריכל
 רח' שמאי 5 ירושלים 94631
 טלפונים: 227143 — 245220

חתימת בעל התכנית:
 אדריכל זאב שוינברג
 רח' שמאי 5 מילוד 94631
 ירושלים
 טלפון: 227143 245220

תאריך: 21-01-1989

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הנקדת תכנית
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 החליטה בשיבתה מיום 08 OCT 1988
 להפקיד תכנית זו שמספרה 21394
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 21394
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 19 יוני 1990 אשר את התכנית.
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 תכנית מס' 21394
 החליטה בשיבתה מיום 19.6.83
 הליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
 ליוזמי המגורים הכלולים בדרך
 תב"מ יו"ר