

מתחזי ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6417.שינוי מס' 2/98 לתכנית מס' 856.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6417 שינוי-מס' 2/98 לתכנית מס' 856. 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), גליון אחד של תכנית בינוי, 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- 655 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' רבי עקיבא מס' 12. גוש 30037, חלקה 20. שטח שבין קואורדינטות אורך: 170700 ל-170750. לקואורדינטות רוחב: 131850 ל-131900. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת 5 קומות מעל הבנין הקיים בשטח, לשם הקמת 8 יחידות דיור חדשות, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת בינוי להקמת קומת מרתף לשימוש חניה, בהתאם לנספח בינוי.

(ד) קביעת הוראות בדבר שינוי השימוש שבקומת הקרקע ממגורים למסחר, בהתאם לנספח בינוי.

(ה) קביעת הוראות בדבר שימור חזיתות הבנין הקיים בשטח, והנחיות לפירוק והרכבה.

(ו) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3-4 קומות ל-6 קומות.

(ז) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים בשטח.

(ח) הגדלת שטחי הבנין המירביים וקביעתם ל-1566.0 מ"ר, מתוכם 1076.0 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ט) קביעת חזית מסחרית.

(י) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח והוראות לפיתוחו.

(יא) הרחבת קטע מדרך מאושרת.

(יב) קביעת הוראות בנין בנין וגדרות להריסה.

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' 856 וההוראות שבתכנית מס' 6417 ז.

8. הוראות התכנית:

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

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור

מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 856 לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת של חמש קומות חדשות, מעל הבנין הקיים בשטח,

לשם הקמת 8 יחידות דיור חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) תותר תוספת קומות מרתף תת קרקעית לשימוש חניה פרטית,

בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) יותר שינוי השימוש בקומות הקרקע ממגורים למסחר, כמפורט

בנספח מס' 1.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 1566.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
שטחים מעל למפלס ה-0.00	1292.0	216.0	149.0	67.0	1076.0	856.0	220.0
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	274.0	274.0	274.0	---	---	---	---
סה"כ	1566.0	490.0	423.0	67.0	1076.0	856.0	222.0

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.

(ה) מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1. תותר סטייה של עד $+0.5$ מ' לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(ו) החזיתות הקיימות של הבנין בשטח, המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה כל הריסה ו/או פגיעה בהן למעט ביצוע השינויים הבאים:

- הפיכת חלון לדלת.

- פתיחת פתחים חדשים.

- שינויים פנימיים בבנין.

- הסרת אלמנטים שאינם מן הבניה המקורית.

מודגש בזאת כי אם יסתבר שלא ניתן להקים את החניה התת קרקעית ללא הריסת הבנין הקיים יותר פירוק חזיתות האבן הקיימות, והקמת הבנין מחדש בהתאם למתכונת הבניה המקורית ובכפוף לשינויים המותרים המפורטים לעיל, אולם לא יותרו פתיחת פתחים בחזית בקו בנין אפס המוקמת מחדש. ההנחיות לפירוק והרכבה יהיו כמפורט בסעיף (יא) להלן.

(ז) קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קווי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות – אסורה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הריסה בפועל של פינת המבנה המיועד להריסה בתכנית, כאמור בסעיף 12 להלן.

2. הגשת תכנון מפורט של הדרך שבתחום התכנית ושל הדרך שמצפון לגבול התכנית לאישור מתי הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע בפועל של פיתוח השטח כאמור, לרבות ביצוע המדרכה הציבורית וריצופה באבן טבעית, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מתי הדרכים.

- מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בתחום הדרך הציבורית כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. הגשת תכנון מפורט של מערכת הביוב בתחום התכנית, לאישור מח' הביוב ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר קו סניקה.
- ביצוע בפועל של התכנון לרבות חיבור הבנין המוצע למערכת הביוב העירונית יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מחלקת הביוב.
- מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. הגשת תכנון מפורט של מערכת המים והאינסטלציה המוצעת בתכנית זו וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור מח' המים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע התכנון המפורט בפועל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בפיקוח מח' המים.
5. תיאום עם המח' לשירותי כבאות להבטחת ביצוע כל המפורט להלן:

(א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מקומת החניה.
 2. החניון יצויד במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 3. בחדר המדרגות ופיר המעלית ופתחים מקשרים בין קומת החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- (ב) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- (ג) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.
- (ד) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- (ה) מערכות האנרגיה של הבנין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
- (ו) בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.

ז) תגוש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.

ח) דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה יינתנו בשלב הגשת התכניות להיתר בניה. תכנון המבנה יתאים לדרישות שבתקנות 700.83 ו-700.84.

6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

7. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לאישור מח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול פירוט גינון ונטיעות (לרבות נטיעת עצי ברוש בוגרים בפניה הצפון מזרחית של חלקת המגורים), ריצוף (לרבות ריצוף המדרכה באבן) וכדומה.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית.

(י) הוראות בינוי ופיתוח נוספות:

1. הגינה הפינתית תפותח בקרקע הטבעית וישתלו בה עצי ברוש בוגרים.

2. המדרכות שבתחום התכנית תרוצפנה באבן, לרבות אבן השפה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

3. אבני הגדרות המיועדות להריסה תשמשנה להקמת הגדרות החדשות שבגבול אזור המגורים שבתכנית.

4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התשי"מ - 1980.

(יא) הנחיות לפירוק והרכבה:

1. מדידה בקני"מ 1:50 של כל חזיתות המבנה.

2. תיעוד מפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמועצה לשימור אתרים.

3. סימון על הבנין - מספור אבנים ורכיבים מיוחדים (סורגים, תריסים, מעקות, חלונות וכדומה).

4. צילום החזיתות המסומנות.

5. סימון זהה של המספור על תכנית בקני"מ 1:50.

6. התחייבות תתומה של היזם לאחסון האבנים ורכיבי הבנין למשך תקופת הבניה, במקום סגור ומוגן ובאופן שבו ישמר סדר פרוק האבנים וסימונם.

7. בעת ההרכבה מחדש יש להקפיד במיוחד על שחזור פס האבנים הבולטות בכל קונטור הבנין בקו אופקי. פס זה ידגיש ההפרדה בין המבנה הישן לתוספת הבניה אשר תבנה נדבך אחד מעליו.
8. לכל הנ"ל יהיה לזווי של מחלקת מהנדס העיר כפי שיקבע בתנאים להיתר.

10. חזית מסחרית:
 (א) החזית של הבנין המסומנת בקו סגול הוא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. 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 לבנין שיוקם בשטח.
 (ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 (ג) תותר התקנת מכפילי חניה, אשר יתוחזקו ע"י חברה מקצועית המוכשרת לכך בתיאום עם האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.
 (ד) ראה סעיף 9 (ז)-1 לעיל.

12. בנין וגדר להריסה:
 חלק הבנין והגדרות 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 העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:
 תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח להרחבת דרך.
 (ג) ראה סעיף 9(ט)2 לעיל.

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

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.

15. תחנת שנאים:

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. 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.

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 ביצוע 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 אתראים 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:

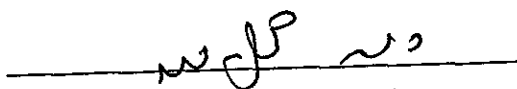


חתימת בעלי הקרקע:

רות אשכולי צפריר

רח' רבי עקיבא 12, ירושלים, 94582.

טל. 5625390-02. ת.ז. 15948



חתימת מגישי התכנית:

רות אשכולי צפריר

רח' רבי עקיבא 12, ירושלים, 94582.

טל. 5625390-02. ת.ז. 15948

אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590

רח' כ"ט בנובמבר 20, ירושלים 92105.

טל. 5638237/8-02

8/2/2002

תאריך:

עדכון: 20.1.2000 עפ"י החלטת הועדה המקומית.

עדכון: 8.1.2001 עפ"י החלטת הועדה המחוזית להפקדה.

עדכון: 2.3.2001 עפ"י תיאום עם הועדה המחוזית.

עדכון: 8.1.2002 עפ"י החלטת הועדה המחוזית למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז ירושלים
644
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 10.12.02
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה