

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7956

שינוי מס' 2/01 לתוכנית מס' 3276  
שינוי מס' 1/01 לתוכנית מס' 3276 א' (שדבר הפקדתה  
פורסם ב-ג.פ. 4932 מיום 9/11/2000)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7956  
שינוי מס' 2/01 לתכנית 3276,  
שינוי מס' 1/01 לתכנית 3276 א', (שדבר הפקדתה פורסם ב-ג.פ. מס' 4932  
מיום 9/11/2000)  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן : תשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100  
(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- 726 מ"ר.

5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכי הבוכרים, פינת הרחובות יואל ורבינו גרשום.  
גוש : 30085  
חלקה : 101  
גוש : 30087  
חלק מחלקה 212/1  
שטח בין קואורדינטות אורך 221050 ל- 221125  
לבין קואורדינטות רוחב 633175 ל- 633225  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרת התכנית:  
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד ודרך קיימת או מאושרת לאזור  
מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הוראות להריסת בנין קיים, תוך שימור שתיים מתזיתותיו  
וקביעת בינוי להקמת בניין חדש במקומו, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים הכוללים 10 יחידות דיור  
ובית כנסת.  
(ד) קביעת קווי בניין חדשים אפס לבניה כאמור.  
(ה) קביעת מספר הקומות המרבי ל- 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.  
(ו) הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 2852.74 מ"ר.  
(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- (ח) קביעת הוראות בגין שימור חזיתות.
- (ט) קביעת הוראות בגין בניין ומדרגות להריסה.
- (י) קביעת הוראות בגין ביטול דרך.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות תכנית מס' 3276, וההוראות שבתכנית מס' 7956 זו.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 וצחוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הריסת בניין קיים, למעט חזיתותיו הצפונית והמזרחית, והקמת בניין חדש במקומו בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- (ב) השימושים המותרים בשטח הם מגורים ובית כנסת. יודגש כי יאסר השימוש והפעילות לאולם שמחות.
- (ג) שטחי הבנייה המרביים הם 2852.74 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר		שטחי שירות מ"ר		סה"כ מ"ר
שטח	במפלס +0.00	1261.28		
למגורים	ומעליו			
	מתחת למפלס			
	+0.00			
	סה"כ	1261.28		
שטח	במפלס +0.00	604.83		
לבית	ומעליו			
כנסת	מתחת למפלס			
	+0.00			
	סה"כ	604.83		
	במפלס +0.00	1866.11	266.64	2132.75
	ומעליו			
סה"כ	מתחת למפלס		719.99	719.99
	+0.00			
	סה"כ	1866.11	986.63	2852.74

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ד) מסי הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה) מסי יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 10 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
כמו כן יוקם בשטח התכנית בית כנסת.

ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. לא יותרו קוקיות, הפתחים בקומת גג יהיו במישור הגג בלבד.

ז) ראה סעיף 10 להלן.

ח) בתחום החלקה תבוצע חצר פנימית כמפורט בנספח מס' 1. שטח החצר יתחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקה 101 ועל חשבונם בלבד. מודגש בזאת כי לא יותר שינוי בגודל החצר, כמפורט בנספח מס' 1.

#### ט) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

#### י) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם שירותי כבאות והצלה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
  - א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון (במידה ולא קיימים פתחים קבועים לשחרור עשן בגודל של 20% משטח הקירות):
    1. החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
    2. ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצויידים בדלתות אש תקניות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
  - ב) בכל האולמות המשמשים מקום להתקהלות ציבור, מספר פתחי היציאה, פרוזדורים, מעברים וחדרי המדרגות יתאימו לדרישת תקנות התקהלות ציבור (אסיפות).
  - ג) 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.
  - ד) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
  - ה) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכובי אש אוטומטיות באמצעות מתזי - מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצוייד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
  - ו) מערכת האנרגיה של הבניין תתואמנה עם הגורמים המתאימים ותתאימנה לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
  - ז) הבקשה להיתר בניה תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

2. תאום עם מח' הביוב לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
- (א) עם הגשת בקשה להיתר בניה יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- (ב) מאחר ובשטח המיועד לתוספת בניה עוברים קווי ביוב/ניקוז, יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בהתאם להנחיות מח' הביוב והניקוז.
- (ג) מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית הטיה של הקווים וכן תכנית חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית לאישור מח' הביוב כתנאי למתן היתר בניה.
- (ד) האינסטלציה של הקומות הנוספות תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר, כולל כל התיקונים הדרושים, בתיאום ופיקוח מח' הביוב.

3. תיאום עם רשות העתיקות.

4. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

5. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה עבור עגלות אשפה תחומי התכנית. מיקום המתקן יקבע בשלב קבלת היתר הבניה.

6. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתכנית ושטחי הדרכים הציבוריות הגובלות בה לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

התכנון המפורט יכלול פתרון החניה הנדרש בשטח ותכנון הדרכים הגובלות בתכנית. ביצוע העבודות יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר, כולל העתקת מערכות תשתית כנדרש, לרבות עמוד חשמל וכיו"ב, בתיאום ובפיקוח מחלקת הדרכים.

7. תיאום עם חברת חשמל.

8. תיאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

(א) יובטח שימור הקירות החיצוניים המיועדים לשימור במלואם על ידי סכמת קונסטרוקטיבית חתומה על ידי מהנדס הבניין.

(ב) ימסרו הנחיות מפורטות לשימור לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. (סימון קיים ומוצע במדידה, צילום וסימון חזיתות ואלמנטים לשימור ושחזור וכדומה).

#### 10. חזיתות לשימור:

החזיתות המסומנות בתשריט בקו אדום הן חזיתות לשימור ואסורה הריסתן או כל פגיעה בהן.

- א. היתר הבנייה יכלול תכנית קונסטרוקציה לחיזוק קירות לשימור והיסודות אשר תעשה על ידי מהנדס. היתר בניה יוצא בשני שלבים: הראשון יהיה תכנית לחיזוק הקיר לשימור ורק לאחר ביצועה ינתן היתר בניה לתוספת.
- ב. להבטחת שימור הקיר ינתן כתב התחייבות של מגישי ההיתר, כמו כן יוגש כתב ערבות בנקאית, בכל מקרה התחייבות זו תכלול גם שיחזור הקיר המקורי במקרה הצורך ע"י מגיש ההיתר, כל זאת כתנאי למתן היתר.
- ג. תנאי למתן היתר יהיה תיעוד של מבנה המקורי בנספח ותצלומים.
- ד. קירות פנימיים חדשים בחצרות יבנו תוך שימוש בפרטי אבן מן הקירות המקוריים ובאבן דוגמת הקיים.
- ה. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם רכזת שימור בעיריית ירושלים לעניין העתקת שער הכניסה לחצר הפנימית בחזית רח' רבנו גרשום בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

#### 11. תאום חזיתות עם מהנדס העיר:

#### 12. חניה פרטית:

- (א) הועדה במקומית 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 בהתאם למסומן בנספח מס' 1.  
ג) ראה סעיף (9) 6 לעיל.

13. בנין ומדרגות להריסה:

הבניין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. דרכים:

- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת / מאושרת.  
(ב) הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.  
(ג) ראה סעיף 12 לעיל.

15. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשות התכנון.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

022170591	ת.ז.	עו"ד דוד ינובסקי (בא כוחם של בעלי הקרקע) רח' כנפי נשרים 68 ירושלים טל. 02-6537705 פקס 02-6537706
024814675	ת.ז.	איוזבך יהודה
032275448	ת.ז.	שפירא חיים זאב
025546581	ת.ז.	רוטשילד יהודה
025625872	ת.ז.	הרצוג דוד
028783850	ת.ז.	סירוטה שאול
032300964	ת.ז.	רוטנברג משה
001084508	ת.ז.	ירבלום ריבקה

02-6537705 פקס 02-6537706  
024814675  
032275448  
025546581  
025625872  
028783850  
032300964  
001084508

חתימת מגישי התכנית:

022170591	ת.ז.	עו"ד דוד ינובסקי (בא כוחם של מגישי התכנית) רח' כנפי נשרים 68 ירושלים טל. 02-6537705 פקס 02-6537706
024814675	ת.ז.	איוזבך יהודה
032275448	ת.ז.	שפירא חיים זאב
025546581	ת.ז.	רוטשילד יהודה
025625872	ת.ז.	הרצוג דוד
028783850	ת.ז.	סירוטה שאול
032300964	ת.ז.	רוטנברג משה
001084508	ת.ז.	ירבלום ריבקה

דוד ינובסקי, עורך דין  
ק"ר 20280  
רח' כנפי נשרים 68, מרכז אורנים  
ירושלים 95464  
טל. 02-6537705 פקס 02-6537706

חתימת המתכנן:

ת.ז. 011033784  
ת.ז. 306620436 מס' רישיון 64951

אדריכלות וקונסטרוקציה בנין לב מזיריסקי  
ע"י אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל  
רח' בן יהודה 34 ירושלים 94583  
טל. 02-6252277 פקס 02-6242605

אדריכלות וקונסטרוקציה בנין  
ירושלים  
מזיריסקי לב

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 7956  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
בשיעור מס' 2/03 בת.ז. 23.103  
תאריך: 17.02.03