

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7912.שינוי מס' 62/00 לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 2/00 לתכניות מס' 3137.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7912 שינוי מס' 62/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 3137. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-4 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכניות לבנינים החדשים בחלקה מס' 70 הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות לבנינים החדשים בחלקה מס' 70 הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של חתכי פיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) חוברת אחת של חישובי שטחים לבנינים הקיימים והמוצעים בחלקה 70 (להלן נספח מס' 4).

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

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

4. שטח התכנית: כ- 2,982 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קוממיות (טלביה), שטח בין הרחובות מנה ופינסקר, גוש: 30021, חלקה: 70.

השטח שבין קואורדינטות אורך: 220925 ל- 220875

וקואורדינטות רוחב: 630675 ל- 630750

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

האחים ישראל בע"מ
ח.פ. 0-044204-51

- (א) קביעת בינוי להקמת שני בנייני מגורים חדשים בחלקה 70 בגוש 30021 בהתאם לנספחי בינוי.
- (ב) הגדלת מסי הקומות המירבי לבנין הצפוני החדש שיוקם בשטח חלקה 70 מ- 3-4 קומות ל-6 קומות מעל קומת חניה לבנין בשטח חלקה 70.
- (ג) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה מסי 70 בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בשטחים אלה עפ"י התכנית החלה בשטח.
- (ד) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- (ה) קביעת הוראות בגין בנינים אופייניים, וגדרות ושערים לשימור.
- (ו) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין עצים לשימור ועצים לעקירה.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- (ט) קביעת הוראות בגין מעבר ציבורי בתחום התכנית, כמצוין בתשריט ובנספח מסי 1.

6. מטרות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3137 וההוראות שבתכנית מסי 7912 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר מסי 3137 לגבי אזור מגורים 2 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הוראות להקמת בנינים חדשים.

9. אזור מגורים 2:

1. תותר הקמת 2 בנייני מגורים חדשים בשטח חלקה 70 כמפורט בנספחים מסי 1 עד 4 בהתאמה.
2. מסי הקומות המירבי בכל אחד מהבנים יהא כמפורט להלן: בבנין הדרומי החדש שבשטח חלקה 70, 3 קומות מעל קומת חניה.

האחים ישראל בע"מ
ח.פ. 51-043204-0

- בבנין הצפוני החדש שבשטח חלקה 70, 6 קומות מעל קומת חניה.
3. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1,2,3,4 בהתאמה.
- תותר סטייה של עד +0.5 מ' מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
4. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבנינים החדשים יהיו כמפורט להלן:
- בבנין הדרומי החדש שבשטח חלקה 70 - 3 יח"ד.
- בבנין הצפוני החדש שבשטח חלקה 70 - 22 יח"ד.
5. השימושים שיותרו בשטחי הבנינים כאמור יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 עד 4.
6. קווי הבנין המירביים להקמת הבנינים החדשים בשטח חלקה 70 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.
- (ב) בנינים אופייניים והוראות לבניית תוספות בהם:
1. הבנין הקיים בשטח חלקה 70 והמצוין בתשריט בעיגול אדום הוא בנין אופייני וחלות עליו ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת בנין אופייני.
- ב. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין, באופיו הארכיטקטוני, לרבות סוג האבן, הפתחים, הכתובות, התבליטים, הסיתות, הכיחול, סורגים מסורתיים האופייניים לשכונה וכדומה.
- (ג) זכויות הבניה:
- שטחי הבניה המירביים בחלקה 70 יהיו כמפורט להלן:

האחים ישראל בע"מ
ת.פ. 51-043204-0

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
3344.53	3344.53	---	679.02	679.02	----	2665.51	2665.51	---	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנינים חדשים
1817.50	1817.50	---	1817.50	1817.50	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
5162.03	5162.03	---	2496.52	2496.52	---	2665.51	2665.51	---	סה"כ	
901.76	---	901.76	40.0	---	40.0	861.76	---	861.76	שטחים מעל למפלס ה-0.00	בנין קיים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
901.76	---	901.76	40.0	---	40.0	861.76	---	861.76	סה"כ	
6063.79	5162.03	901.76	2546.77	2506.73	40.0	3527.27	2665.51	861.76		סה"כ כללי בחלקה

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנינים.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות והיתרים (התשנ"ב 1992).
- * מודגש בזאת כי זכויות הבניה שבחלקה 70, המפורטות לעיל אינן חורגות מעבר ל- 120% זכויות הבניה המותרות בשטח חלקה 70, עפ"י התכנית החלה בשטח קודם אישורה של תכנית מס' 7912 זו, שהיא תכנית 3137 אשר זכויותיה בחלקה נגזרות מתכנית המתאר 62 בה השטח מוגדר כאזור מגורים 2.
- * בשלב היתר הבניה תותר הסבה של עד 5% מהשטחים העיקריים המותרים לשטחי שירות שידרשו.

(ד) הוראות בניה:

1. לפחות 70% מחזיתות הבניה החדשה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.
2. גג תוספת הבניה יהיה גג שטוח מוקף מעקה בנוי מאבן.

האחים ישראל בע"מ
51-843204-0
ח.פ.

(ה) הוראות כלליות לגבי פרטי בנין :

1. בתוספות לבנין קיים הבניה תהיה באבן מסוג אבן הבניה הקיים
באם לא קיים בחלקה בנין תהיה האבן מסוג אבן הבנינים
הסמוכים.
2. בתוספות לבנין קיים סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה,
תלטיש, חמי או מוטבה) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות
אסורה.
3. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה
תהיה כפולה של הצלע הקצרה.
4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
5. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר
אבנים.
6. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ
לפחות.
7. הגדר תיבנה מאבן בשני צידיה ומ-5 נדבכי אבן לפחות עם אבני
פינה כנייל ובסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה (טובזה או
תלטיש).
8. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבנין ובגדרות תהיה אבן טבעית
בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.
9. לא תותר סגירת מרפסות אלא במתכת וזכוכית בלבד או בעץ
וזכוכית בלבד.
10. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן, במקרה של
תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.
11. מסתורי כביסה יהיו מעץ או מתכת או לבנים שרופות או GRC
בלבד.
12. כחלק מהבקשה להיתר יצורפו פרטים בקנה מידה 1:20 של פרט
קצה הגג, הקיר, הפתח, פרטי פתחים אופייניים (חזית, חתך
ותכנית), קצה מעקה אבן קופינג, פרט פינת בנין וכו'.

(ו) תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם מח' המים בדבר חיבור הבנין למערכת המים
העירונית ובדבר קבלת אישור לתכניות האינסטלציה של הבנין.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר העתקת קווי ביוב עירוניים הקיימים
בשטחי התוספות המוצעות בתכנית זו לתואים חלופיים, ע"י
מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת
הביוב ובדבר חיבור התוספות כאמור למערכת הביוב העירונית.
לא תותר קבירת תאי ביקורת או קווי ביוב/ניקוז מתחת
למבנים.

האחים ישראל בע"מ
ח.פ. 51-002204-0

- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תיאום עם חברת החשמל. ראה סעיף 17 להלן.
5. תיאום עם רשות העתיקות לפני כל תחילת חפירה/בניה בשטח.
- מגישי הבקשה להיתר יעבירו לרשות העתיקות, כתנאי למתן היתר בניה בשטח כתב התחייבות לפיו הם מתחייבים לממן פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות.
6. תיאום עם חברת הבזק.
7. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח החלקה לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, עצים לעקירה ושימור, חומרי בניה ופיתוח מפלסי בנוי וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בחלקה להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר, לרבות ריצוף המדרכות הגובלות במגרש באבן משתלבת, או אבן טבעית, שיקום כבישים/מדרכות אשר נפגעו בעת העבודה, סילוק חומרי בניה ופסולת בניה לאתר מאושר והתקנת כל מערכות התשתית מתחת למפלס הקרקע.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
- תכנון וביצוע אמצעים לשחרור חום ועשן מקומות החניה.
 - ציוד החניונים במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 - קביעת הוראות להפעלת החניונים ותחזוקתם.
 - תכנון וביצוע דרכי מילוט.
 - ביצוע שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
 - תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פירי המעליות, ופתחים מקשרים בין קומות החניה.
 - תכנון וביצוע דרך גישה ורחבות מילוט.
 - תכנון וביצוע חדרי המדרגות, הפרוזדורים, פירים וחדרי המעליות בבנין כולו.
 - גיבוש תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות.
 - תיאום מערכות האנרגיה עם הגורמים המתאימים.
9. אישור מהנדס העיר לעיצוב האדריכלי של הבנין.

האחים ישראל בע"מ
ת.פ. 51-043204

10. מעבר ציבורי: (א) השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים ירוקים הינו שטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלה כל שהיא. בשטח זה לא תותר הקמת מכשול/מחסום כל שהוא ויותר מעבר חופשי לציבור הרחב ממפלס רחוב פינסקר. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם וכן תוגש על ידם התחייבות משפטית, להנחת היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

(ב) מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנינים החדשים שבחלקה 70 אלא לאחר השלמת הביצוע של המעבר הציבורי כמפורט לעיל.

11. גדרות ושערים לשימור: הגדרות והשערים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם גדרות ושערים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

(א) לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהיא בהם, למעט פתיחת פתחים כנדרש מן התכנית.

(ב) יותרו שיפוצים ובלבד שיוקפד על סוג האבן, הסורג והכיחול.

12. מבנה גדר ומדרגות להריסה: המבנים, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עץ לעקירה ולשימור: (א) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

(ב) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח ועל חשבונם לאחר קבלת אישור על כך מהמחלקה לשיפור פני העיר.

14. חניה פרטית: (א) החניה התת קרקעית המוצעת תיתן פתרון חניה על פי התקן בעת הוצאת היתר הבניה עבור כל יחידות הדיור המוצעות בחלקה כולל אלה הקיימות בבנין הקיים בחלקה.

(ב) החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 1, 2, 3 ו-4 בהתאמה.

האור
ח.ג.ג.
51-043201
יוראל בע"מ

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

16. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

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. תותר הצבת מבנה שנאים נפרד, בגבולות המגרש, לעת הגשת היתר הבניה, במרווחים קדמיים ו/או צידי ו/או אחורי אפס.

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. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

20. 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 יתקינו 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.

האו.
ח.פ.
כ.ע.מ.
81

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

האחים ישראל בע"מ
ח.פ. 0-043204-51

עמידה בגוף ר"פ

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

למחנה היכנסת אין לני היתרית לבקשה להיתר ולתכנית הבקשה ובלבד שזו תהיה מתאמת ומאושרת ע"י שירות התכנון הממונה ולא תהיה בה משום פגיעה קבוצת בזכויות בעלי הקרקע או נזק לצורכי תכנון ואין בחתימתם הנ"ל כדי להקנות למבקש היתר חתימתו נעשית אך ורק לצורכי תכנון ואין בחתימתם הנ"ל כדי להקנות למבקש היתר ו/או יזם התוכנית זכות חזית או קניית או לכל בעל עניין אחר בהיתר, או בתוכנית המבוקשת כל עוד לא תיבטל הקרקע נשוא ההיתר ו/או התוכנית ויחתם עם עמידה חוזה בגין הבקשה ההנ"ל. כנסף אין בחתימתם זו כדי להוות תחליף להסכמת כל בעל זכות בקרקע הנ"ל ו/או הסכמת כל רשות מוסמכת נוגעת עפ"י דין.

למען הסר כל ספק, אם התקשרו או נתקשר בחוזה בגין הקרקע הכלולה בבקשה להיתר ו/או התוכנית הנ"ל, כולה או חלקה, אין בחתימתם על מסמכי ההיתר ו/או התוכנית משום ויתור על זכות מזכויותם בקשר לחוזה המכירה ו/או ויתור על זכותם לבטל חוזה המכירה בשל הפרתו ע"י מי שרמש מאיתם על פיו זכויות כלשהן בקרקע ו/או ויתור על כל זכות אחרת לה או זכאים עפ"י החוזה כאמור ועפ"י כל דין.

בנסף אין בחתימתם של המבקשים להגשת הבקשה לפגיעה או גריעה מזכויותם הקבוצת בקרקע וכל הקשור בזכויותם הנ"ל בגין הפקעה, זכויות בניה וכו'.

רחי שלומציון המלכה 18, ירושלים 94146.

טל. 51-043204-02 ח.פ. 51-043204-02 עמ"ד

ישו חזאר וחתימה _____ בשם ועבר מינהל מקרקעי ישראל

האחים ישראל בע"מ
ח.פ. 51-043204-02
ירושלים
20/11/04

אמציה אהרנסון
אדריכל ותכנון ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
בית הטיילת, רחי בית"ר 2, ירושלים 93386
טל. 02-6734494, פקס. 02-6734493.
ת.ז. 051587590.

13/11/04

תאריך:

(מרץ 2002)
(עדכון: יוני 2002)
(עדכון להפקדה: דצמבר 2002)
(עדכון למתן תוקף יוני 2004)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 51/04
הועדה המוועזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 51/04 ביום 13/11/04
התכנן: אדריכל תכנון
יו"ר הועדה