

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 7123  
 ושינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1138  
 ושינוי מס' 00 / לתכנית מס' 3379  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7123  
 שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 1138  
 שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 3379  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב  
 (להלן: הוראות התכנית)  
 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250,  
 (להלן: התשריט),  
 גליון 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 - 1,400 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכונת מחניים, רח' אוהלי יוסף 7  
 גוש 30104  
 חלקות 55, 63, 64  
 שטח בין קואורדינטות אורך 220/725 ל- 220/775  
 לבין קואורדינטות רוחב 633/625 ל- 633/675  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

.6 מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 מיוחד ואזור שיקום ובינוי מחדש לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת הוראות בינוי להריסת מבנים קיימים בשטח ובניה חדשה של מבנה בן 5 קומות מגורים מעל שתי קומות חניה, חנויות ומחסנים. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה כאמור.
- (ד) קביעת שטחי בניה מירביים בשטח של 5,460 מ"ר מתוכם 2,515 מ"ר שטחים עיקריים 2,945 מ"ר שטחי שירות.
- (ה) קביעת מס' יח"ד מירביות מותרות לבניה בשטח ל- 23 יח"ד.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- (ח) קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.
- (ט) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- (י) קביעת הוראות בגין שטח לצרכי ציבור בבנין.
- (יא) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

.7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3379 ו- 1138 וההוראות שבתכנית מס' 7123 זו.

.8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו.

א. תותר הריסת בנינים קיימים בשטח ובניה במקומם בנין בן 5 קומות מגורים ליצירת 23 יח"ד חדשות במפלסים +8.20, +11.20, +14.20, +17.20, — מעל פני קומות חניה, חנויות ומחסנים במפלסים +0.00, +5.20 הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- ב. השימושים המותרים בשטח:  
 במפלס + 0.00 מחסנים, חנויות וחניה, שטח לצרכי ציבור.  
 במפלס + 5.20 חניה.  
 במפלס + 8.20, + 11.20, + 14.20, + 17.20, מגורים.
- ג. שטחי הבנייה המרביים הם 5,460 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר				סה"כ
		מוצע				
	מוצע	סה"כ	שטח למגורים	שטח למסחר	שטח לצרכי ציבור	
5460.0	2945.0	2515.0	2215.0	150.0	150.0	מעל מפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	מתחת למפלס ה- 0.00
5460.0	2945.0	2515.0	2215.0	150.0	150.0	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ד. מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.
- ה. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 23 יחידות דיור.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן נסורה, חלקה, שאינה מסותתת אסורה.
- ז. שלבי ביצוע:
- ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום עם רשות העתיקות.
  2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  3. תאום עם מחלקת תברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה ועגלות אשפה על ידי ועל חשבון מגיש התכנית.
  4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בנושאים הבאים:
    - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח למגורים ולמסחר.
    - ב. הסדרת הגישה לחניה למגורים ולמסחר.
    - ג. הסדרת שטח פריקה וטעינה בשטח המסומן בנספח מסי 1 בקוים שתי וערב.
    - ד. הכנת תוכנית פיתוח שטח הכוללת סלילת המדרכות וכו'. ביצוע עבודות הפיתוח יהיה ע"י מגישי התכנית.
  5. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
    - א. חוות דעת סביבתית אשר תכלול הנושאים הבאים:
      1. השפעת רעש וזיהום אויר ממערכת הכבישים ההיקפיים על המגורים.
      2. השפעת רעש וזיהום אויר מפעילות המסחר המתוכננת על המגורים והאמצעים התיכנוניים להפחתת המיטרדים.

- ב. תכניות על המערכות המכניות של הבנין והעסקים כולל מערכת מזוג אויר, איורור.  
 ג. תכנית מפורטת לשלוט העסקים שבבנין ובאישור המחלקה לאיכות הסביבה.  
 ד. פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים.  
 ה. תכנית לפיתוח השטח.

6. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות:

- א. הדרישות הנוגעות לחניון:  
 1. יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.  
 2. כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים  
 3. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.  
 4. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 250 מטר.  
 5. תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורינו כחלק מבקשה להיתר בניה.  
 6. בכל חדרי המדרגות פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, ייבנו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.
- ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט: מחזית רח' הרב שמעון חכם ו- מרח' אהלי יוסף.
- ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בגושי המסחר והמשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בניה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- ו. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ- 1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ- 1.10 מ'.
- ז. האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
- ח. אורכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ- 1.50 מ'.
- ט. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.
- י. בכל שטחי המסחר וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

יא. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.

יב. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.

יג. תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכיו"ב.

יד. דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה ינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה.

7. לא יינתן היתר בניה בשטח, אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס העיר, טרם הגשת היתר בניה.

### ט. שטח לצרכי ציבור בבנין

בקומת כניסה במפלס 0.00 + יתוכנן ויבוצע שטח לצרכי ציבור, התכנון יהא כמפורט בנספח מס' 1.

השטח הציבורי כאמור יבנה ע"י מגישי הבקשה להיתר להקמת הבנין ועל חשבונם בלבד כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת המבנה כאמור.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לבנין אלא לאחר השלמת הביצוע כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.

כמו כן לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי לשטח אלא לאחר שהשטח המיועד לשימוש הציבורי כאמור יועבר לבעלות עיריית ירושלים ללא תמורה לאחר השלמת בנייתו ע"י בעל הזכויות בבנין ועל חשבונם.

תכנון השטח לשימוש ציבורי והקמתו יהיו בתאום ופיקוח המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים.

### י. הוראות בינוי:

1. מקור האנרגיה לבנין יהיה גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
2. יתוכנן פיר מרכזי וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האויר והגזים מהבנין ומהעסקים כולל מערכות סינון אקטיבי.
3. שנאים ימוקמו לפחות 5 מ' ממגורים.
4. מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות: כל עבודות הריסה, סלילת דרכים, שיפוצים, בנייה, תוספות בניה וכד' יבוצעו על פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר לעבודות הנ"ל הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה. האישור יימסר לאחר שהקבלן/ יזם יגיש התכנית והנתונים כנדרש במפרט.

### 10. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא 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, התשי"מ - 1980.

11. חנייה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. השטח המסומן בנספח מס' 1 בקוים שתי וערב הינו שטח לפריקה וטעינה

12. בנין להריסה:

- הבנינים המתוחמים 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:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא הגבלת זמן או מקום.

14. הפקעה:

- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
- הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצרכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

19. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 שיגרם 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.

**חתימת בעלי הקרקע:**

איכנשטיין שינדי  
גרוס פייגה רבקה  
גרוס ישראל מאיר  
גרוס חיים  
וובסטר הלן  
וובסטר ברי סידני  
וובסטר חווה דבורה  
סימון יונתן  
שוורץ יוסף  
גרוס מאיר  
פרידמן מיכאל  
פרידמן פאול  
פרידמן שרה  
גרין לנד אינק  
טרה דלתא אס א'  
איכנשטיין אשר  
וובסטר אהרון משה  
פליישמן יוסף  
"תל-ארזה" בע"מ  
וינברג ישראל  
וינברג שלום  
קנופסלר מרק  
וינברג יוסף

**חתימת נציג בעלי הקרקע**

עו"ד אשר ברק  
רחוב דורות ראשונים 1 ירושלים  
טל' 02-62 34 544

**חתימת מגישי התכנית:**

**נציג מגישי התכנית:**

עו"ד אשר ברק  
רחוב דורות ראשונים 1 ירושלים  
טל' 02-62 34 544

**אשר ברק עו"ד**  
מ.ר. 13048  
דורות ראשונים 1, ירושלים  
טל' 02-6234544 פקס' 6250950

**אשר ברק עו"ד**  
מ.ר. 13048  
דורות ראשונים 1, ירושלים  
טל' 02-6234544 פקס' 6250950

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4/23  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 6103 ביום 25.8.03  
המסורבן  
המחייקת ובין ע"מ בע"מ  
25/8/03 טל' 178  
הלל 16  
הזיר הועדה

**חתימת המתכנן:**

קאסוטו אדריכלות ובניין ע"מ בע"מ  
רחוב רבקה 11  
ירושלים  
טלפון: 02-6728937