

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5913
שינוי 98 / 53 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 98 / 1 לתכנית מס' 1680 ו-1019
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5913
שינוי 98 / 53 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי 98 / 1 לתכניות מס' 1680 , 1019
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).

2. מטמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 (להלן: תשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך ב.ק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 2665 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' מרכז העיר, רח' הנביאים מס' 67, שטח בפינת הרחובות יפו, כיכר
הדווידקה ורח' הנביאים.
גוש : 30050
חלקה : 92
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יערד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. התרת שימוש לאכסניית נוער באגפו הצפוני והמערבי של הבניין הקיים בשטח.
- ג. קביעת בניו לתוספת ארבע קומות מעל הבניין הקיים, בהתאם לנספח בנוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המדבי הבניין מ - 4 קומות ל - 8 קומות.
- ה. קביעת קווי בנין מדביים לתוספת הקומות, כאמור.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המדביים בחלקה וקביעתם ל - 14853.09 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתר בניה.

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' 1680, 1019 וההוראות שבתכנית מס' 5913 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באים אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסונים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות של שטח זה הוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. השימוש המותר באגף הצפוני והמערבי של הבניין יהיה כקיים בשטח.
- ב. תותר תוספת של ארבע קומות מעל הבניין הקיים בשטח, בהתאם לנספח מס' 1, לאכסניית נוער ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקווי נקודה בסוּש אדום. תותר סטייה מקו הבניין הקדמי הנ"ל במידה ויתעורר צורך לפתרון קונסטרוקטיבי של שיפוץ חזית כל הבניין.
- ג. שטחי הבניה המרביים הם 14853.09 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
13721.49	856.72	382.54	474.18	12864.77	5210.42	7654.35	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
1131.60	1131.60	—	1131.60	—	—	—	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
14853.09	1988.32	382.54	1605.78	12864.77	5210.42	7654.35	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים זאחזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ד. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 8 קומות על קרקעיות. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. תתאפשר בניה בשני שלבים בלתי תלויים אחד בשני- האחד בצדו הצפוני והמערבי של הבניין והשני בצדו הדרומי של הבניין, עפ"י החלוקה הקיימת היום בין אכסניית הנוער למגורים.
- ו. הבניה תכלול את החלפת ציפוי האבן הנסורה בבניין באבן טבעית מרוכעת ומסותתת כולל התוספות המוצעות, בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.
- ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח :
 1. תיאום עם חברת בזק.
 2. תיאום עם חברת החשמל בדבר שילוב חדר שנאים בשטח התכנית ובדבר העתקת קווי חשמל קיימים, במידת הצורך, לתאים חלופיים. מיקומו וגודלו של חדר השנאים יקבעו סופית לעת מתן היתר בניה.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר תכנון וביצוע פתרונות מיגון לתוספת הבניה ובדבר הבטחת תקינות המחסה הקיים בבניין.
4. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרונות החניה לרכב פרטי ולאוטובוסים הנדרשים בשטח, בכפוף ל מפורט בסעיף 10 להלן. מזדגש בזאת, כי לא יינתן היתר בנייה כלשהו אלא לאחר מציאת פתרון לחניה לאוטובוס בחניון שימצא ברדיוס שלא יפחת מ 500 מ', הכל כדרישת עיריית ירושלים.
5. תיאום עם המחלקה לתברואה בדבר תכנון וביצוע דחסנית אשפה בנפח 10 קו"ב עם חיבור למים, חשמל, ביוב בשטח התכנית. מיקום סופי יקבע לעת מתן היתר הבניה.
6. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות.
7. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום חזיתות התוספות עם מהנדס העיר או מי מטעמו (חומרי בניה, חילון, מעקות, סורגים כרכובים וכיוצ"ב)

- ח. כחלק בלתי נפרד מתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, לגג החדש, לרבות אנטנות רדיו טלוויזיה ולדודי שמש.
- ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עמר לירושלים, שילוט, התש"ן 1980.
- י. השטחים המסומנים בתשריט, בקווים אלכסוניים ירוקים, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור בקומת הקרקע, ללא מגבלה כלשהי. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. שטחים אלה הם שטחי ארקדות. פיתוחם ותחזוקתם יהיו על ידי בעלי הזכאות בשטח חלקה 92, בגוש 30052 ועל חשבונם בלבד.
- יא. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור אגף שפ"ע והיחידה לאיכות סביבה בעיריית ירושלים למחזור הנזקים במשך הבנייה.

10. מפרץ לאוטובוסים :

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב בצבע שחור מיועד למפרץ חנייה לאוטובוסים להורדה והעלאה של נוסעים בלבד.

11. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.

13. תוקף התכנית:

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים מיום אישורה להוצאת היתר בנייה ו-4 שנים מיום אישורה לתחילת העבודות בפועל ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 5913 ז.

14. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקס במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון (ראה סעיף (ז) 2 לעיל).

15. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה הערבות לתשלום בהתאם להוראות בחוק.

16. 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכניות לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון ו נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לדבות 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 / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית :

בית הדין בע"מ

חברת בית הדין בע"מ
רח' בית הדפוס 7 ירושלים

_____ : טל. _____ ת.ז. _____

חתימת המתכנן :

אדרי נעומי רזמן

(Handwritten signature)
נעמי רזמן
אדריכלים
רשיון 27889

החצב 14, מבשרת ציון

טל : 5341923-02 ת.ז. 13293261

תאריך : 28.2.2002

27-03-2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 593
הועדה המחוזית החליטה להעביר את התכנית
בישיבה מס' 803 תאריך 27.03.03
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה

רשימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים כיכר ספרא ירושלים
 בנק לאומי לישראל בע"מ רח. יפו 64 ירושלים
 חברת בית הדודקה בע"מ רח. הנביאים 67 ירושלים
 שליט רבקה ת.ז. 5114793
 ספיר שלום ת.ז. 491326
 אליסיאן דוד ת.ז. 7473814
 יושא' יפה ת.ז. 6478973 יושא' סרדכי ת.ז. 4747554
 בדיה שלמה ת.ז. 731492
 וייץ יונה ת.ז. 5361886 וייץ דבורה ת.ז. 4362961
 וייץ אסתר ת.ז. 4362962 (לובזנס אסתר)
 יוסיפו צביה ת.ז. 880193
 חירוני מרגלית ת.ז. 1020099
 הפצ'בה חברה לבנין עבודות ופיתוח בע"מ רח. ירמיהו 80 ירושלים
 סלומון רינה ת.ז. 1230497
 עדיקא משה ת.ז. 33136 עדיקא מתי ת.ז. 5051515
 חי רות ת.ז. 2417623 חי משה ת.ז. 192006
 איפערן רגינה ת.ז. 76309012 איפערן אליעזר ת.ז. 42623322
 עבדי יוסף ת.ז. 7296143
 כהן אהרון ת.ז. 5177824
 עבדי נעיסה ת.ז. 4825701
 בן עמי עליה ת.ז. 876763 בן עמי שרון ת.ז. 2864874
 אהרוני נילי ת.ז. 5642027
 בניה סרים ת.ז. 106143 בניה יעקב ת.ז. 194623
 סליס פורטונה ת.ז. 689630 סליס יוסף ת.ז. 4220355
 בכר מזל ת.ז. 42266 בכר אליהו ת.ז. 53008
 זכאי אורלי ת.ז. 58029919 זכאי יצחק ת.ז. 58033994
 לוי אליהו ת.ז. 100450 לוי שרה ת.ז. 33321
 לוי שושנה ת.ז. 33322 ברכה בהירה ת.ז. 33323
 קסחי שרה ת.ז. 32131
 מיסרן שימי ת.ז. 58414 מיסרן עמרם ת.ז. 31725
 רוזנפלד צילה ת.ז. 20568
 כלי יחזקאל עזרה ת.ז. 5405098
 בן מלכה רחל ת.ז. 6554361 בן מלכה משה ת.ז. 3127817
 מוחבר יהודית ת.ז. 6471553 כהן אבשלום ת.ז. 193386
 ממצור בהירה, בן נון (כהן) צביה ת.ז. 12988
 שפירא לינה ת.ז. 1242566
 אלרום שמואל ת.ז. 429688
 לוי יוסף ת.ז. 333815
 גולומב שמואל ת.ז. 89943
 קארו צבריה ת.ז. 7283531 קארו דוד ת.ז. 7442941
 בורנשטיין יוסף ת.ז. 77967
 פהלואני במנחם ת.ז. 3339293 פהלואני יחזקאל ת.ז. 3339283
 נמר שאול ת.ז. 6830622
 אדנים השקעות ושרותים
 שרון מזל ת.ז. 4237416 שרון דוד ת.ז. 155305
 לוי יעקב אברהם ת.ז. 27314
 מזרחי יחזקאל ת.ז. 35168
 בהירי ברטון ת.ז. 682371 בהארי דליה ת.ז. 5652351
 בהארי ברטין ת.ז. 46823712 בהארי אורלי ת.ז. 5802991
 לוי שולמית ת.ז. 5127 תורג'מן שלום ת.ז. 709101
 קופר סימה ת.ז. 83839 ווייל נחמה דרכון A-113857
 אופיר מיכל ת.ז. 5129
 סויטו יצחק ת.ז. 59724153
 בכר אהובה ת.ז. 27324 בכר חיים ת.ז. 27323
 קסחי סאיר ת.ז. 952861
 חזן גרסיה ת.ז. 179535 חזן מרדכי ת.ז. 179534
 לוי קודבקש איברהם דרכון E-606171-C
 מרכז הנביאים בע"מ
 זהב ירושלים בע"מ רח. בית הדפוס 7 ירושלים
 רובין זופיה ת.ז. 4175842 רובין סלומון ת.ז. 4175841
 נכסי המושבים בע"מ