

(7)

1-2550

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7915
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7915. התכנית מהווה שינוי תוכנית מתאר מקומית וכוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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-1,420 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים המזרחית רח' אבן ח'לדון מס' 12 גוש 30058 חלקה: 79 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - (א) קביעת יעוד שטח לאזור מסחרי מיוחד ולדרך ציבורית.
 - (ב) קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח התכנית, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ג) קביעת מס' הקומות המירבי ל-6 קומות מעל 4 קומות תת קרקעיות.

- (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת קרקע, בקומת גלריה ובקומה הראשונה. למשרדים בארבע הקומות מעליהן, ולשטחים טכניים בקומה העליונה.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין תת קרקעיים אפס.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח המגרש ל-7,936 מ"ר, מתוכם 2,514 מ"ר שטחים עיקריים ו-5,422 מ"ר שטחי שירות.
- (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת בינוי לחניה תת קרקעית והוראות לביצועה.
- (ט) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור ושטח עם זכות מעבר לחלקה 78 בגוש 30058 והוראות לביצועם ותחזוקתם.
- (י) קביעת שטח להרחבת דרך והוראות לביצועה.
- (יא) קביעת הוראות בגין בנינים וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן וההוראות שבתכנית מס' 7915 זו.

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 מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא שטח מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הריסת כל הבנינים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה בתוכנית, והקמת בנין חדש במקומם. בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

(ב) השימושים המותרים בשטח ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט להלן:

4 קומות תת קרקעיות (מפלסים : - 9.90, - 7.20, - 4.50 ,
- 12.60) לחניה, מחסנים, שטחי עזר ושירות נלווים
נוספים.

קומת קרקע, קומת גלריה וקומה ראשונה (מפלסים : 0.00
+ 2.95 , + 5.50) למסחר.

4 קומות (מפלסים : + 9.00 , + 12.50 , + 16.00 , + 19.50) ,
למשרדים.

קומה עליונה (מפלס + 23.00) קומה לשירותים טכניים.

(ג) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
תותר סטיה של עד 1.0 מ' + , לעת מתן היתר הבניה בשטח.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם: 7,936 מ"ר כמפורט בטבלה
שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
3,476	962	2,514	שטחים מעל מפלס ה-00.0
4,460	4,460	—	שטחים מתחת מפלס ה-00.0
7,936	5,422	2,514	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ה) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה יפותח כמדרכה לשימוש הציבור הרחב, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם. בהתאם להנחיות מח' הדרכים בעיריית ירושלים ובכפוף למפורט בסעיף (ט) 2 להלן. וכתנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כל שהיא לבניה. שטח זה יתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקה 79 בגוש 30058 ועל חשבונם בלבד.

(ו) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר לחלקה מסי 78 בגוש 30058, ללא מגבלה כל שהיא, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה 79 בגוש 30058 ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י בעלי הזכויות בשטח חלקה 79 בגוש 30058 ועל חשבונם בלבד, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. יותר שילוב קירות מסך של זכוכית. ראה סעיף (ט) 1 להלן.

(ח) שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. בטרם הגשת היתר הבניה בשטח התכנית, יתואם עיצובו האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ויאושר על ידו, לרבות חזיתו הדרומית של הבנין.
 2. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט להרחבת הדרך שבתחום התכנית, ולשטח עם זיקת ההנאה לציבור, כאמור בסעיף קטן (ה) לעיל, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.
- התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר את הפרטים הבאים: תכנון מפרץ החניה ומדרכה בהתאם למפורט

בנספח מס' 1 (לרבות התאמת שירותים תת קרקעים),
 תכנון גישה לחניון ולרכב תפעולי (רכב פריקה וטעינה,
 רכב איסוף אשפה, רכב חירום וכו'), תנאי ביצוע עבודות
 הפיתוח וכדומה, הכל כדרישת מח' הדרכים.
 ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על ידי מגישי
 הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד בתאום ובפיקוח מח'
 הדרכים. וכתנאי למתן טופס 4 ואו תעודת גמר כל שהיא
 לבניה.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט
 לחניה הנדרשת בשטח, לאישור המחלקה להסדרי תנועה,
 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם למפורט
 בנספח מס' 1.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר את הנושאים
 הבאים: תכנון מס' מקומות החניה עפ"י דרישות התקן
 שתהיינה תקפות לעת מתן היתר הבניה, תכנון הרמפה,
 תכנון מפלס התקרה של החניון באופן שיהא מתואם עם
 המדרכה המתוכננת, תכנון חדרי האשפה, תכנון חדרי
 הממ"קים, תכנון החניה התפעולית, וכדומה. הכל כדרישת
 המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ראה סעיף 10 להלן.

4. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של
 מערכות הביוב והניקוז המתוכננות בשטח התכנית וחיבורן
 למערכות הביוב והניקוז העירוניות הקיימות בסמוך,
 לאישור חברת הגיחון, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל
 חשבונם. ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, לרבות
 העתקת קווי ביוב/ניקוז קיימים אל מחוץ לשטחי הבניה,
 וחיבור האינסטלציה למערכת הביוב והניקוז הקיימת, יהא
 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח
 חברת הגיחון. שירותים הנמצאים בקומות התת קרקעיות
 יחוברו באמצעות קווי סניקה. מגישי הבקשה להיתר יחויבו
 בתשלום היטלי ביוב כחוק.

5. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם המחלקה
 לתברואה, בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
 מיקום וגודל מתקן האשפה כאמור, ייקבעו לעת מתן היתר
 הבניה.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, לשם הבטחת ביצוע כל המפורט להלן:

- (א) החניון יצוייד באמצעים מתאימים לשחרור עשן וחום, במערכת אוטמטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורה התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
- (ב) בחניון ייבנו תאים מפרידים עמידים אש מצוויידים בדלתות אש תקינות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות, המקשרים בין מפלסי החניה
- (ג) לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחובות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה פרק ז', סעיף 7.00.03 לפי הפירוט ועל פי המסומן בנספח מס' 1
- (ד) בתכנון רחובות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים תת קרקעיים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- (ה) בחישוב דרכי גישה ורחובות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה, אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- (ו) מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חדרי המדרגות והיציאות בקומות המסחר, המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכניות להיתר בניה, בהתאם לדרישות תקנות התכנון והבניה.
- (ז) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה פרק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
- (ח) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין, וגישה נוחה.

- (ט) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי-מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
- (י) מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
- (יא) תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
- (יב) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלקגז וכיו"ב.
- (יג) הבקשה להיתר תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
- (יד) כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות, יתאימו לדרישות תקנות שרותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, המאגרים, המשאבות וכיו"ב, יהיו לפי NFPA ויעשה תאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת המים המתוכננת וחיבורה למערכת המים העירונית, לאישור מח' המים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בדבר זיקת הנאה לציבור בכל שטחי המעברים הציבוריים בקומות המסחר שבקומת הקרקע, בקומת הגלריה ובקומה הראשונה.

9. ראה סעיף קטן (ה) לעיל.

10. ראה סעיף 18 להלן.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(יא) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא כל חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת קווי הבניין המירביים, ממגבלת מסי הקומות המירבי וממגבלת גובה הבניה המירבי (בכפוף למפורט בסעיף 9(ג) לעיל).

10. חניה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהא נתת קרקעית וכמפורט בנספח מס' 1.

(ג) תכנון החניון וביצועו יהא בכפוף למפורט בסעיפי : 9 (ט) 3, 6 לעיל.

(ד) ביצוע החניון התת קרקעי בקו בנין אפס כלפי הרחוב יהיה בהתאם להנחיות בטיחות של אגף הדרכים בעיריית ירושלים כך שההפרעה לתנועת רכב והולכי רגל ברחוב תהיה מינימלית. בזמן ביצוע עבודות הבניה תובטח יציבות הדרך הקיימת.

(ה) מפלס גג החניון בקטע שמתחת למדרכה יונמדך כך שיאפשר מעבר תשתיות עירוניות, כמסומן בנספח מס' 1.

(ו) לאחר הבטחת מקומות החניה הדרושים לבנין לפי התקן כאמור, תהיה הועדה המקומית רשאית לאפשר הפעלת חניון ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב, ביתר שטחי החניון.

11. בנין וגדר להריסה:

הבנינים והגדרות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת שטח הדרך ע"ש עיריית ירושלים, במועד המוקדם שביניהם.

- 12. דרכים:** תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך (רח' אבן חילדון)
- (ב) ראה סעיפים 9 (ה) ו- 9 (ט) 2 ו- 9 (ט) 7 לעיל.
- 13. 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 וחפץ. ראה סעיף 9 (ט) 7 לעיל.
- 14. תחנת שנאים:** לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה היא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל באישור רשויות התכנון.
- 15. אנטנות טלוויזיה:** בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
- 16. קולטי שמש על הגג:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 17. היטל השבחה:** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 18. עתיקות:** (א) התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות- העיר העתיקה וסביבתה, שהוא אתר עתיקות מוכרז ב-י.פ. 1390 מיום ה- 31/8/67
(ב) יש לקבל מרשות העתיקות אישור נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
(ג) אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר לביצוע חפירת הצלה לפני מתן היתר בניה.

(ד) בסיום החפירה ועפ"י תוצאותיה יוחלט האם ניתן לאשר את הבניה או שיש לשמר את הממצאים באתרם.

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 המתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

השטחים הנמצאים בקומות התת קרקעיות של הבנין המוצע יחוברו לרשת העירונית באמצעות קווי סניקה. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית :

~~מר יוסף עדווין~~ ת.ז. 6-8011182
רח' אבן ח'לדון 12, מזרח ירושלים,
טל : 02-6282727, פקס : 02-6283019

חתימת בעלי הקרקע:

~~מר יוסף עדווין~~, ואחרים
ת.ז. 6-8011182
רח' אבן ח'לדון 12, מזרח ירושלים,
טל : 02-6282727, פקס : 02-6283019

~~שלמה חייט~~
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

שלמה חייט – אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מסי- 3860
רח' החלוץ 49, ירושלים, 96269
טל : 02-6513271, פקס : 02-6520402
e-mail : khayat @ aquanet.co.il

תאריך: כסלו תשס"ג, נובמבר 2002

משרד הפנים מנהל ירושלים
7915
אישור ותכנית
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 156.02
סמנכ"ל המנהל
עדה