

6

1-2579



165.tkn

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4197 א'

שינוי 1/00 לתכנית מס' 2422

שינוי 1/00 לתכנית מס' 4197

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4197 א'  
שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 2422  
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4197.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 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. 1:100; 1:50 (להלן: נספח מס' 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

3,140 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כ"בתי פינגולד", שטח בין הרחובות:  
יפו, יוסף ריבלין וזכר חביליו. גוש 30035 חלקה 17.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220960 ל - 221050  
לבין קואורדינטות רוחב 631950 ל - 632070  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 6. מטרת התכנית:

- (א) קביעת בנוי להגבהת גג בנין קיים, לשם ניצול חלל הגג לתוספת קומה, בהתאם לנספח בנוי.
- (ב) שנוי סעיף 9 ב' שבהוראת תכנית מס' 2422, ע"י תוספת שימוש של אכסניה בשטח הבנין נשוא התכנית.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
- (ד) קביעת מס' הקומות וגובה הבניה המרבי לתוספות הבניה.
- (ה) קביעת שטחי הבניה המרביים לשטח נשוא התכנית ל- 796.0 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- (ח) קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה להולכי רגל.

#### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכניות מס' 2422 ו- 4197, וההוראות שבתכנית מס' 4197 א' זו.

#### 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי והפיתוח (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 מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסונים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2422 ו- 4197, לגבי אזור מסחרי מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

3/P..

- (א) כל שטח התכנית הוא שטח לשיקום ושימור שבו אסורה כל הריסה, למעט המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 להריסה.
- (ב) לא תותר הריסת מבנים בשטח התכנית (פרט לבנינים שסומנו להריסה בתשריט ובנספח מס' 1), אלא יותרו רק שיפוצים ושיפורים אדריכליים, בהתאם לסגנון הבניה המסורתית בשכונת נחלת שבעה וכמפורט בהוראות תכנית מס' 2422 וכן תותר תוספת בניה כמפורט להלן.
- (ג) תותר הגבהת קרניז וגג הרעפים, לשם יצירת קומה נוספת הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ד) השימושים המותרים בבניין נשוא התכנית, בנוסף לשימושים המפורטים בסעיף 9 (ב), שבהוראות תכנית מס' 2422, הם: במפ"ס 790.60 (קומת כניסה) מסעדות, חנויות ומבואת-כניסה לאכסניה ובמפ"סים 795.000 ו- 797.83 (קומות א' וב') אכסניה ושימושים נלווים לנ"ל.
- (ה) שטחי הבניה המרביים בבנין נשוא התכנית יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מ"ר	שימושים עקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ מ"ר
	מ"ר	קיים	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	
0.00	377	326	703	15.5	28.5	44	747
מתחת ל- 0.00	0	0	0	49	0	49	49
סה"כ:	377	326	703	64.5	28.5	93	796

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- (ו) מס' הקומות המרבי לבנין מס' 1, יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף.
- גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול כמו אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.
- (ח) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם מחלקת התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.
3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה לשם הבטחת ביצוע הסדרת אתר התארגנות לבניה האמורה לעיל.
4. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
  - (א). רוחבם של מהלכי מדרגות בתדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ד', סימן ג' סעיף 7.00.08.
  - (ב). בכל חלקי המבנה, נשוא תכנית זו, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי מים (ספרינקלרים). ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת הבקשה להיתר בניה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת.י. 1596.
  - (ג). מערכות האנרגיה של המבנה יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישת החוקים והתקנות. יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיוצ"ב ככל שניתן.
  - (ד). היתר הבניה יתואם עם המח' לשירותי הכבאות כתנאי לאישורו, בצרוף נוספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות. ייעשה תאום עם יועצי מים, מזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיוצ"ב.
  - (ה). כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיוצ"ב לפי NFPA ויעשה תאום מוקדם עם אגף המים העירוני.
5. תאום עם רכז ועדת השימור בעיריית ירושלים בדבר:
  - (א). שימור ושיקום פרטים ארכיטקטוניים חיצוניים אופייניים (פרטי גג רעפים, פתחים חלונות, מרפסות, מעקות, תריסים, מזחלות, מרחבים וכו').
  - (ב). תיקוני כיחול ונקיון חזית אבן.
  - (ג). בנית מדרגות החרום המוצעות בתכנית.

6. ראה סעיף קטן (יא') להלן.

(י) הוראות לענין פרטי בנין וחומרי בניה:

(1) ראה סעיפים 9(ב), 9(ז), 9(ח) ו-12 שבהוראות תכנית מס' 2422, ובכפוף לנספח מס' 1.

(2) כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בבנין נשוא התכנית, יוסרו צנרות חיצוניות הניתנות להסרה מבחינה טכנולוגית ויוטמנו בקירות, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(3) שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 30 מעלות.

(4) פרט המרזב, יהא זהה לקבוע בתכניות מס' 4197 ו-2422.

(5) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם לחוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

(6) כחלק בלתי נפרד מבצוע הבניה בבנין נשוא התכנית יפורק השער הקיים המפריד בין השטח עם זיקת ההנאה לציבור שמדרום לבנין נשוא התכנית לבין השטח עם זיקת ההנאה שממערב לבנין נשוא התכנית.

(7) לא תותר התקנת דודי שלש ואנטנות על גג הבנין ובחזיתותיו.

(8) השטחים שבירכתי חדרי המדרגות יוקצו בכל הקומות, לרבות בקומת הגג, למתן הפתרונות הטכניים בבנין, בהתאם למדרש.

(יא) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כל שהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

שטחים אלה ישמשו כמעברים וכרחבות ויפותחו ויתוחזקו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בשטח חלק 17 בגוש 30035, ועל חשבונם בלבד.

(יב) בתחום השטח עם זיקת ההנאה לציבור שמדרום לבנין נשוא התכנית קיים בור מים שישומר.

(יג) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר הבניה, ובלבד, שלא תהינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת קווי הבניין המירביים.

**10. הערה:**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 2422 ו-4197, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4197א' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

**11. חניה פרטית:**

לא תידרש התקנת מקומות חניה במגרש נשוא תכנית זו ולא יידרש תשלום כופר חניה.

**12. מבנים ושער להריסה:**

א) המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. המבנים יהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין בחל" 17 בגוש 30035, כל אחד בשטח המוחזק על ידו, בהתאם להנחיות והוראות, שיתנו גורמי עיריית ירושלים. מתן היתר הבניה ע"פ התכנית לא יותנה בהנחיות הקשורות להריסת המבנים האלה. לאחר הריסת המבנים יסופלו הפתחים הרלבנטיים ע"פ הפרטים שבנספח מס' 1 בתכנית זו.  
ב) ראה סעיף 9. (י) 6 לעיל.

**13. עצים שימור:**

העצים המותחמים בתשריט בעיגול אדום מיועדים לשימור ותאסר כל פגיעה בהם. חלות עליהם הוראות תכנית מס' 2422 לגבי עצים לשימור.

**14. 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 רשויות התכנון.

**15. היטל השבחה:**

- (א) הועדה 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.

**16. תשתית:**

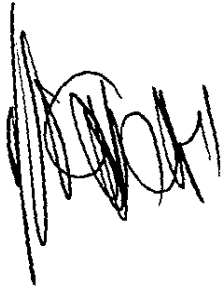
מגישי הבקשה להיתר, יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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 התכנית/ ההיתר, לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

ת.ק. אחזקת נכסים ושות'  
10-17



**חתימת בעלי קרקע ומגישי התכנית:**

ה.ק. אחזקת נכסים ושות' ע"י עו"ד ברוך אדלר  
טל. 02-6251431 ר.ח. שלומציון המלכה 18  
ירושלים 94146.

**חתימת המתכנן:**

יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
טל. 02 - 5635770 ת.ד. 8432.  
ירושלים 91083.

תאריך: 12 ביוני 2002.

משרד הפנים - מחוז ירושלים  
ת.ד. 40/97  
מחלקת התכנון והתעבורה  
משיבת כ"ח  
סמ"כ תע"ק  
ל"ר תע"ה