

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4080 א'שינוי מס' 58/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4080 א' שינוי מס' 58/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:200 (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- 831 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' המלך דוד מס' 28 פינת רחוב מאפו גוש 30028 חלקה 55. שטח בין קואורדינטות אורך 221110 ל- 221155 ובין קואורדינטות רוחב 631150 ל- 631200.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
1. תוספת 4 קומות לבנין הקיים לשם תוספת 10 יח"ד.  
2. חניה תת קרקעית בת שני מפלסים ומבנה מעלית עילי לכניסת רכבים לחניון.  
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת קווי בנין מירביים לבניה בשטח לרבות קו בנין אפס בחזית המערבית של הבנין לחניון ולמעלית.

- (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 3,180.0 מ"ר.  
 (ה) הגדלת מסי קומות מירבי בשטח מ- 3 ל- 7 קומות.  
 (ו) הגדלת מסי יחידות דיור בשטח מ- 3 ל- 13 יח"ד.  
 (ז) קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח.  
 (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ט) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.  
 (י) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.  
 (יא) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.  
 (יב) קביעת הוראות בגין שטח עם זכות מעבר לציבור.  
 (יג) קביעת הוראות בגין הריסת מבנים, אזניות וגדרות.

#### 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 מסי 4715 וההוראות שבתכנית מסי 44080' א' ז.

#### 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 וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת 4 קומות לבנין הקיים לשם תוספת 10 יח"ד.
2. חנייה תת קרקעית בת 2 מפלסים ומבנה מעלית לכניסת רכבים לחניון.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספות בניה עיליות, בקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית לחניון ובקו עם 3 נקודות בטוש אדום למבנה מעלית לרכבים ולפרגולה בקומת הקרקע.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 3180.00 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

1. שטחים למגורים ולחניון:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1832.0	1418.0	414.0	331.0	266.0	65.0	1501.0	1152.0	349.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
697.0	639.0	58.0	697.0	639.0	58.0	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
2529.0	2057.0	472.0	1028.0	905.0	123.0	1501.0	1152.0	349.0	סה"כ

2. שטחים למסחר:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
651.0	---	651.0	64.0	---	64.0	587.0	---	587.0	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
651.0	---	651.0	64.0	---	64.0	587.0	---	587.0	סה"כ

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

הערות לטבלה:

(ג) השימושים המותרים בבנין יהיו עפ"י המפורט בטבלה שלהלן:

<u>שימוש</u>	<u>מפלס</u>
תניה	-6.76
חניה, אחסנה	-4.20
מסחר, מסעדה	±0.00
מסחר, מגורים	+2.34
מגורים	+4.45
מגורים	+8.75
מגורים	+12.05
מגורים	+15.35
מגורים	+19.64
טכני	+22.64

- (ד) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 7 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תותר סטיה של ±1.0 מ' מהמצוין בנספח מס' 1 לעת מתן היתר הבניה.
- (ה) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 13 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- יותר שימוש בזכוכית בחזית הדרום מזרחית של הבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (ח) שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- (ט) תוראות בינוי נוספות:
1. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מסי הקומות, ממגבלת גובה בניה (למעט האמור בסעיף 9 ד' לעיל), ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.
  2. לא יעשה כל שימוש בחומרים רעילים או מסוכנים בשטח הבנין.

(\*) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת חוות דעת בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת רעש מהמסעדה וממעלית הרכב לקומות המגורים. הפתרון התכנוני כפוף לאישור האגף לאיכות הסביבה ויהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
2. הגשת תכניות האוורור של המסעדה הכוללות את דרך פינוי המזוהמים אל מחוץ למסעדה לאישור האגף לאיכות הסביבה. הפתרון התכנוני יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
3. תיאום עם האגף לתברואה בדבר תכנון וביצוע מתקני אשפה ובדבר אופן פינוי האשפה.
4. תיאום עם אגף הגנות כאמור בסעיף 14 להלן.
5. ראה סעיף 10 להלן.
6. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת ממחלקת המים.
7. לעצב בתאום עם מהנדס העיר, טרם קבלת היתר הבניה, את האלמנטים הבאים: הקרוי של מעלית המכוניות וחצר השרות, הפרגולה של השטח המסחרי, הקיר הנמצא על גבול חלקה 54 בכניסה לחניה ואת המרפסות החדשות.
8. תאום עם האגף לשירותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:
  - א. הדרישות הנוגעות לחניון:
    - I. החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
    - II. בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 50 מטר.
    - III. ייבנו תאים מפריזים עמידים אש מצוידות בדלתות אש תקינות, בפתחי מבואות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
  - ב. לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בתכנית - פיתוח סה"כ 3 רחבות היערכות.
  - ג. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.

ד. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.

ה. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

ו. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.

ז. תותקן מערכת על-לחץ בחדרי המדרגות המוגנים על פי NFPA - 92 A.

ח. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוזדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.

ט. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק / גז וכיו"ב.

י. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

יא. כמות ברזי הכיבוי וההידרנטים, לחצים וספיקות יתאימו לדרישות תקנות שירותי כבאות. מערכת ספרינקלרים, מאגרים, משאבות וכיו"ב לפי NFPA ויעשה תיאום מוקדם עם אגף המים העירוני.

9. הגשת תכנית מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. להסדרת החניה. ביצוע האמור לעיל יהא על ידי ועל חשבון מגישי התכנית עפ"י תנאים שיקבעו לעת מתן היתר הבניה.

10. תנאי לקבלת טופס 4 יהא ביצוע הקיר הנמצא על גבול חלקה 54 בכניסה לחניה על ידי מגישי התכנית על חשבונם.

11. לא ינתן היתר בניה בשטח אלא לאחר תיאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס העיר, טרם הגשת היתר בניה.

10. שטח עם זכות מעבר לציבור: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים ברקע הוא

שטח עם זכות מעבר לציבור ללא הגבלת זמן או מקום ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

11. 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.
12. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבנין שתוקם בשטח.  
(ב) החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1 ותבוצע בהתאם לאמור בסעיף 9 (י-9).
13. מבנים/גדר להריסה: המבנים ו/או הגדרות ו/או האדניות 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.
14. עצים לעקירה: (א) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.  
(ב) במקום העצים שיעקרו ישתלו שלושה עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם באזור המגורים המיוחד, לאורך רחוב מאפו, בתיאום ובפיקוח אגף הגנות.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. 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.

18. 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. 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.



חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:



יוסי ס. סדנת רבי האמנים בע"מ  
רח' וושינגטון 1, ירושלים 94187.  
ת.פ. 4-102418-51 טל. 02-6253329.

יוסי, מיכאלה, אלי וליהי סוויד ע"י יוסי סוויד  
ת.ז. 000152348  
רח' וושינגטון 1, ירושלים 94187.  
טל. 02-6253329.

חתימת מגישי התכנית:



יוסי ס. סדנת רבי האמנים בע"מ  
רח' וושינגטון 1, ירושלים 94187.  
ת.פ. 4-102418-51 טל. 02-6253329.

יוסי, מיכאלה, אלי וליהי סוויד ע"י יוסי סוויד  
ת.ז. 000152348  
רח' וושינגטון 1, ירושלים 94187.  
טל. 02-6253329.

אמציה אהרנסון  
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

שוקן אדריכלים בע"מ - אמציה אהרנסון אדריכל  
ע"י אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590  
בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים 93386  
טל. 02-6734494

17/3/04

תאריך:

(דצמבר 2000)

(עדכון: 25.2.02).

(עדכון: 1.8.02)

(עדכון למתן תוקף: 15.12.03).

