

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4898  
(תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4898  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 5 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  
 (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:  
4293 מ"ר  
 מתוך זה: 1170 מ"ר שטח חלקה 108.  
 3123 מ"ר שטח חלקה 102 וחלק מחלקות 103, 104 ושטח חלק מדרך ללא  
 מספר שהוא מועד לחניון.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, מרכז העסקים הראשי של מזרח ירושלים, רח' צלאח א-דין  
 מס' גוש 30055, חלקות 108, 102 וחלק מחלקות 103, 104 וחלק מדרך ללא מספר.  
 בין קורדינאטות 132.425 - 132.550 אופקי  
 171.875 - 172.050 אנכי.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. קביעת יעוד השטח לאיזור מסחרי מיוחד ולדרך.
  - ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל בנין בן שתי קומות הקיימות בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.
  - ג. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 108 בגוש 30055 ל- 4294.00 מ"ר. שטחים עיקריים.
  - ד. קביעת קוי הבנין המירביים המותרים בשטח, חלקה 108 לרבות קוי בנין אפס.
  - ה. קביעת מס' הקומות המירבי בשטח חלקה 108 לארבע קומות מעל קומת מרתף.
  - ו. התרת קומת גלריה בקומת הקרקע בהתאם לקיים בשטח.
  - ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בדבר התקנת מקומות התניה הדרושים עפ"י התקן לבנין בחלקה 108, בשטח חלקות 102, 103 - 104 וחלק מדרך ללא מספר בגוש 30055, כתנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 108 בגוש 30055.

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' 4898 ז.ו.

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 קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשטח זה קיים בנין מסחרי בן שתי קומות מעל קומת מרתף. תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

קוי הבנין המירביים לקומת הקרקע ולקומות א' - ב' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

קוי הבנין המירביים לקומה ג' יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

ג. תותר קומת גלריה בקומת הקרקע בהתאם לקיים בשטח ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ד. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שימושים עיקריים		חלקי שרות		סה"כ	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע
קומת מרתף			143.00		143.00	143.00
קומת קרקע	881.10				881.10	881.10
קומת גלריה	770.38				770.38	770.38
קומה א'	932.96				932.96	932.96
קומה ב'		932.96			932.96	932.96
קומה ג'		776.60			776.60	776.60
סה"כ	2584.44	1709.56	143.00		4294.00	4437.00

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין. שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ה. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

ג. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ד. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

#### ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת הדרכים שבתחום התכנית ושגובלת בתכנית, לרבות פירוט כניסות ויציאות לחניה שבחלקה 102 וחלק מחלקות 103 - 104 וחלק מדרך ללא מספר בגוש 30055, כאמור בסעיף 10 להלן.

פירוט ההתחברות לרחובות עמר אבן אל-עבס, אל אצפהני, וצללח א-דין, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע התכנון המפורט בפועל תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח חלקה 108.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות שטח הדרכים הגובלות לחלקה 108. ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף לשיפור פני העיר.

ביצוע פיתוח השטח, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך המדרכה ברח' צללח א-דין ולרבות התקנת מערכת השקייה בשטח, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. אחזקת הפיתוח לרבות העצים, כאמור, תהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א לגבי אמצעי המיגון בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע מערכת כיבוי וגילוי אוטומטי בכל שטחי הקומות.

- תכנון רוחבי פרודורים וחדרי המדרגות אל הגג.

- תכנון וביצוע הפרדה בין לובי המעליות לבין חדרי המדרגות.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר אספקת חשמל לשטח.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום פתרון השילוט עם המח' לאיכות הסביבה.

9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות שתי הקומות החדשות למערכת הביוב הביתית הקיימת.

10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת "בזק".

12. תנאי למתן היתר בניה בשטח חלקה 108 בגוש 30055 הוא ביצוע בפועל של מקומות החניה הדרושים ע"י התקן לבנין שבחלקה מס' 108, בשטח החניון המתוכנן בתחום חלקות 102, 103, 104 כאמור בסעיף 11 להלן, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח חלקה 108, ועל חשבונם.

13. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ כל הבנין לרבות הנושאים הבאים:

(א) נקיון אבן

(ב) הורדת אלמנטים מיותרים, לא אסטטיים ותוספות לא חוקיות בבנין.

(ג) פתרון בעיות ניקוח.

(ד) סידור כבלי טלפון, טלויזיה וחשמל באופן אסטטי ונקי בתעלות לאורך הבנין.

(ה) במקומות חסרים, השלמת אבן בציפוי הבנין.

(ו) להעביר מתקנים מגג ישן לגג חדש.

#### 10. חניון ציבורי:

בשטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שתי וערב יוקם חניון ציבורי. החניון יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי בעלי הזכויות במקרקעין.

#### 11. תניה:

- א. כל מקומות התניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שברח' צלאח א-דין מס' 13 (גוש 30055 חלקה 108) יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתה של תוספת הבניה בהתאם לשלבים שקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ב. מקומות החניה האמורים בסעיף (א) דלעיל יבוצעו בחניון שיוקם בחלקה 102 ובחלק מחלקות 103-104 ובחלק מדרך ללא מספר בגוש 30055, כאמור בסעיף 10 לעיל.
- ג. החניון כאמור יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.
- ד. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח חלקה 108 בגוש 30055 אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

#### 12. דרכים:

- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קימת או מאושרת.
- ב. ראה סעיף 9 (ח) 1-2.

#### 13. הפקעה:

- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

#### 14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### 15. 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.

#### 16. תחנת שנאים:

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

#### 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:

- בעלי הזכויות במקרקעין 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. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/ בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: מוסא שטייה, ת.ד. 51077 סלאח א-דין, ירושלים טל: 6282783

חתימת מגישי התכנית: מוסא שטייה, ת.ד. 51077 סלאח א-דין, ירושלים טל: 6282783

זאב ברן-אדריכל

סוקולוב 17 ירושלים 92144

טל. 5665845-02, סקס. 5665790

חתימת המתכנן: זאב ברן, אדריכל, רח' סוקולוב 17, ירושלים 92144 טל: 02-5665845

תאריך: 30.9.97

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4898  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 488 ביום 05.9.97  
סמנכ"ל תכנון  
ג"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס' 4898  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 1097 ביום 4.9.97  
ג"ר הועדה