

תכנית מס' 4469

גוש: 30150 חלקה: 72

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי מס' 6/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



חגית ברוך ליפסקי  
אדריכלית ומתכננת ערים

רח' שפרעם 3, ירושלים 94545, טלפון 02-233835, פקס 02-234579

פרוייקט ככר דניה

## תקנון

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4469

שינוי מס' 6/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

בעלים: ציון ברוך ואלכס סלומון  
טל. 02-254194

אדריכלות: חגית ברוך ליפסקי  
טל. 02-233835

מכתב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מס' 4469

שינוי מס' 6/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 4469, שינוי מס' 6/92 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: התשריט), תכנית בינוי ופיתוח, 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:  
1177 מ"ר.

5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' בית הכרם-רח' שדרות הרצל 102, פינת רחוב הארוזים, נוש 30150 חלקה 72 וחלק מחלקה 79. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:  
א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
ב. קביעת בנין להקמת בנין מגורים מדורג עם קומת קרקע מסחרית, בהתאם לנספח הבנוי.  
ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות בחזית הפונה לרחוב הרצל ול-7 קומות בחזית האחורית של הבנין.  
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 ל-3446.14 מ"ר.  
ה. קביעת חזית מסחרית והשיטושים המותרים בה.  
ו. שינוי קוי בנין וקביעת קו בנין מירביים לרבות קו בנין אפס לבניה עילית ולבניה תת קרקעית.  
ז. קביעת הוראות בדבר הקמת ארקדה.  
ח. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה ובנין עצים לעקירה.  
ט. איחוד וחלוקה מחדש.

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' 2225 וההוראות שבתכנית מס' 4469 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 נעוץ התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מנורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מנורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:  
 א. תותר הקמת בנין מנורים מדורג בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לחניה תת קרקעית.  
 ב. מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן: 6 קומות מעל קומת מסחר ומעל שתי קומות לחניה תת קרקעית - בחזית האחורית של הבנין. 4 קומות מעל קומת מסחר ומעל שתי קומות לחניה תת קרקעית בחזית הפונה לשד' הרצל.  
 ג. שטחי הבניה המירביים הם 3446.14 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שהם בתחום מעטפת הבנין וכמפורט בטבלה שלהלן:

הערות	סה"כ (במ"ר)	חלקי שרות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	מפלסים
שטחים מתחת למפלס הקרקע	564.88	564.88	-	חניון ח2
שטחים	740.47	740.47	-	חניון ח1
שטחים	478.06	49.67	428.39	קומת כניסה
שטחים	366.23	22.01	344.22	קומה א'
שטחים	366.23	22.01	344.22	קומה ב'
שטחים	366.23	22.01	344.22	קומה ג'
שטחים	259.96	16.79	243.17	קומה ד'
שטחים	175.86	13.66	162.20	קומה ה'
שטחים	128.22	6.08	122.14	קומה ו'
	3446.14	1457.58	1988.56	סה"כ

הערות לטבלה:  
 1. -שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה להוציא האמור בסעיף קטן (ד) להלן.  
 -שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.  
 2. ראה סעיף (ד) להלן.

ד. למרות האמור בסעיף ג' לעיל, תנתב תוספת של גלריה בקומת המסחר, בהתאם לנספח מספר 1, בשטח מירבי שלא יעלה על 171.35 מ"ר, ובלבד שקומת הגלריה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - בקשה להיתר תנאים ואנרות" (תוספת שניה, תקנה 17). במידה ולא תיבנה הגלריה (כאמור לעיל) לא תותר הגרת שטחיה לשטוש אחר.

- ה. תנאים למתן היתר בניה:
  - 1) תיאום עם האגף לשירותי כבאות והצלה לגבי האלמנטים הבאים:
    - \* הבנין מסווג כבנין גבוה ויחולו עליו כל הוראות הבטיחות עפ"י האמור בחלק זה מתקנות התכנון והבניה.
    - \* חדרי המדרגות בשני הגושים יהיו מוגנים עם דלתות אש לפי התקן.
    - \* רוחב מהלכי מדרגות כולל כבישים ופודסטים יהיה 1.10 מ' לפחות.
    - \* רוחב הפרוזדור בכניסה למעלית יהיה 1.50 מ'.
    - \* יתוכננו אמצעים לשחרור חום ועשן במפלסי החניון בחדרי מדרגות ובפסיו המסחר.
    - \* תהיה המשכיות של חדרי המדרגות עד לקומת הגג שיובילו לחדרי מכונות של המעליות.
    - \* תוכשר רתבה להצבת מנוף/סולם גבהים במימדים 10 אורך ו-8 רוחב כאשר ילקח בחשבון עומס של 21 טון לצמד סרנים בתקרת החניה שמתחת לרתבה.
    - \* לא יהיה כל קשר פיזי בין קומות החניון והמסחר לבין הסגורים אלא באמצעות מחיצת אש ודלת אש.
    - \* בקומות החניה יהיו תאים מפרידים בין החניה לבין חדרי המדרגות והמעליות באמצעות קירות ודלתות אש.

2) תיאום עם המחלקה לתברואה בדבר הקמת 4 מתקני אשפה בשטח התכנית וכסוסמן בנספח מס' 1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

3) הגשת תכנון מפורט של החניון ושל הנישה לחניון מרחוב הארזים, לרבות תכנון המדרכה, כאמור בסעיף 14ב' להלן, ע"י מנישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום עם אנף הדרכים. ביצוע התכנון המפורט, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתיאום ובפיקוח אנף הדרכים, ע"י מנישי התכנית ועל חשבונם.

ו. תותר סטיה בשעור של 1.0 מ' בגובה הבינוי והפיתוח המפורטים בנספח מס' 1 בהתאם לתכנון המפורט של מפלסי החניות והנישה אליהן ומפלסי המדרכות המתוכננות בצמוד לשטח התכנית, כאמור.

ז. תותר סטיה בשעור של 1.0 מ' בגובהו המירבי של הבנין לעת מתן היתר הבניה.

ח. בשטח הבנין תבנה ארקדה בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ט. הבניה תהא באבן טבעית ומסותתת. יותר שמוש בזכוכית ובמתכת כאלמנט ארכיטקטוני. הבניה באבן נסורה (חלקה) ללא סיתות אסורה.

- א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית בקומת הקרקע וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. השימושים המותרים בקומת הקרקע הם: מסחר ושירותים (חנויות, מינימרקט, בנק, בית קפה\מסעדה).
- ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תסומן הארובה למסעדה המתחייבת עפ"י החוק. הארובה תוקם במידת הצורך, עפ"י דרישת המחלקה לשיפור פני העיר כחלק בלתי נפרד מקבלת ההיתר לרישוי עסקים בהתאם למהות העסק.
- ד. לא יוקמו כל מערכות מיכניות על גג מפלס קומת המסחר.
- ה. לא יותר שימוש בשטח הפתוח שבחזית הצפון מערבית של המסעדה להצבת שולחנות וכסאות לבאי המסעדה.
- ו. יותר קירוי החצר הפנימית בקומת הקרקע בזכוכית בשילוב פלדה. לא תותר המרת שטח החצר הפנימית המקורה לשמוש אחר מהמפורט לעיל בסעיף 10.ב.
- ז. ראה סעיף 9(ה) לעיל.
- ח. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם אגף העתיקות (כאמור בהוראת תכנית המתאר).

12. חניה פרטית

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מספר 1.
- ג. החניה במפלס 2.60- תהא לשימוש קומת המסחר בלבד ותהא פתוחה לציבור. לא תותר כל זיקה פרטית למקומות חניה אלה.
- החניה במפלס 5.20- תהא לשימוש דירות המגורים בחלקה 72.

13. בנין וגדר להריסה:

הבנינים והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

- תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
  - ב. המדרכה ברחוב הארזים, בסמוך לפתח כניסת הרכב למגרש חדש מס' 1 תיבנה באבן שפה מונמכת בגובה 5 ס"מ.

15. בצוע התכנית:

מיד- עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. חלוקה חדשה:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אנב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם להוראות החלוקה שנקבעה בתכנית זו, יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

17. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעו בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך השטח או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן, במידת הצורך, בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות, טלוויזיה ורדיו:

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

20. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

- א. הוועדה 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.

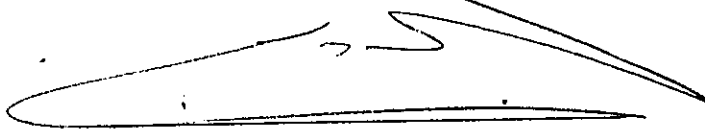
22. תשתית:

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 שייקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

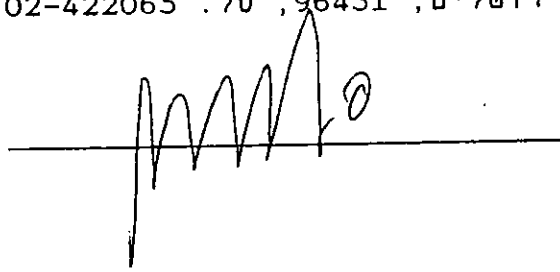
כמו כן, אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל  
תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת  
קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב  
הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של  
היועץ המשפטי לעירייה.  
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין  
אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

1. ציון ברוך, רח' נרקיס 20, ירושלים, 94546, טל. 02-254194



2. אלכס סלומון, עוזיאל 125, ירושלים, 96431, טל. 02-422065



חתימת המתכנת:

חגית ברוך ליפסקי, אדריכלית ומתכנת ערים,  
רח' שפרעם 3, ירושלים 94545, טל. 02-233835.

חגית ברוך ליפסקי

חגית ברוך ליפסקי  
אדריכלית  
02 233835  
שפרעם 3, 94545 י-ם

תאריך: 1.11.94

משרד הפנים מרדכי ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 4469

הועדה המוזהבת לתכנון ולבניה החלוטה  
ביום 14.11.94 לאחר אום התכנית.

יו"ר הועדה המוזהבת