

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 3983 ב'

שנוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3983

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3983 ב', שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 3983. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב(להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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:**

כ - 1149 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת המוגרבים, רח' הרב דוד בן שמעון מס' 6  
 גוש 30036  
 חלקה 167  
 מגרש מס' 1 ע"פ תכנית 3983  
 שטח בין קואורדינטות רוחב 631625 ל - 631525  
 לבין קואורדינטות אורך 221150 ל - 221075  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

**6. מטרות התכנית:**

- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה לשם הרחבת הבניין הקיים הידוע כ"אכסניית גשר" כמפורט להלן, בהתאם לנספח בינוי:
1. קביעת בינוי לתוספת בנייה במפלס +792, לשם תוספת משרדים וחדרי ישיבות.
  2. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +549 לחדר מיזוג אויר.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ג. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה כאמור ל- 183.93 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח

**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' 3983 וההוראות שבתכנית מס' 3983 ב' זו.

**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. שטח למוסד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3983 לגבי שטח למוסד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בנייה לשם הרחבת הבניין הידוע כאכסניית גשר בהתאם למפורט להלן, ובהתאם לנספח מס' 1:  
 תותר תוספת בנייה במפלס +792 לשימוש משרדים וחדר ישיבות.

- ב. תוספות הבנייה כאמור תבנינה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו 1510 מ"ר שטחים עיקריים.
- השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ד. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן, נסורה, חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ה. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
- ו. שלבי ביצוע: תוספות הבנייה תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתן בשלבים.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:
1. מספר פתחי היציאה ודרכי המילוט אל חזרי המדרגות והיציאות בקומת המשרדים וכו', יקבעו עם הגשת התכנית להיתר בנייה ויתאימו לדרישות תקנות התכנון והבנייה.
  2. רוחבו של הפרוזדור יתאים לדרישות תקנות הבנייה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
  3. בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטיות באמצעות מתזי – מים (ספרינקלרים) ההחלטה על סוג המערכת תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בנייה. מערכת הספרינקלרים במבנה תצויד במאגרים ומשאבות עם מנוע דיזל לפי ת"י 1596.
  4. מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיו"ב.
  5. הוראות הבטיחות בפני שריפות יתואמו עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב, ויאשרו על ידם.

ח. שטח עם זיקת הנאה לציבור:

השטח המסומן בתשריט בקוויים אלכסוניים על הרקע ושטח החנייה הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית. על שטח זה חלות הוראות תכנית מס' 3983.

**10. הערה:**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3983, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3983ב' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

### 11. חנייה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
- ב. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב בטוש שחור על הרקע הוא שטח לחנייה עם זיקת הנאה לציבור וחלות עליו סעיף 12 שבהוראות תכנית 3983.

### 12. גדר לשימור:

- הגדר המסומנת בתשריט בצבע אדום היא גדר לשימור וחלות עליה כל הוראות תכנית מס' 3983 לגבי גדר לשימור.

### 13. תחנת שנאים:

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

### 14. אנטנות טלויזיה ורדיו:

- בבניין 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. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 16. 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 17. 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, אך יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 בנייה.  
ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

### חתימות:

#### חתימת בעלי הקרקע:

אילן גלדור, חיים ביליץ,  
 דניאל טרופר ומרסל ילזובסקי  
 גשר אכסניות בע"מ  
 ח.פ. 511218935  
 דוד המלך 10 טל. 02-6241015  
 ירושלים 94101  
 פינת רח' רבי דוד בן שמעון 6  
 ירושלים 94101  
 טלפון: 02-6241015

#### חתימת מגישי התכנית:

אילן גלדור, חיים ביליץ,  
 דניאל טרופר ומרסל ילזובסקי  
 גשר אכסניות בע"מ  
 ח.פ. 511218935  
 דוד המלך 10 טל. 02-6241015  
 ירושלים 94101  
 פינת רח' רבי דוד בן שמעון 6  
 ירושלים 94101  
 טלפון: 02-6241015

#### חתימת עורכי התכנית:

רנדי אפשטיין, קולקר קולקר אפשטיין  
 אדריכלים (1991) בע"מ  
 טלפון: 02) 6254603

תאריך: 25 מרץ, 2002

קולקר, קולקר אפשטיין  
 אדריכלים (1991) בע"מ  
 ח.פ. 511218935

197 .doc תקנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 17083  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1504 ביום 15.5.02  
 סמנכ"ל תכנון  
 יורה יגודה