

תכנית מס' 7326
דברי הסבר לתכנית:

- מטרת התכנית היא להוסיף ולהגביה בנין קיים ברח' הלל 11, 13 במע"ר של ירושלים.
- כיום קיימות בבניין 6 קומות (שתי העליונות חלקיות).
 - קומת הקרקע, לאורך רח' הלל, היא קומת מסחר.
 - לבניין שתי כניסות ושני חדרי מדרגות והוא משמש ברובו למגורים.
 - במסגרת התכנית מוצעות תוספות בנייה לשתי הקומות העליונות של הבניין ותוספת שתי קומות חדשות - כך שגובהו הסופי של הבניין יהיה 8 קומות כמאושר במע"ר.
 - בנוסף מציעה התכנית תוספת מבואה ומעלית בחזית המערבית של הבניין והפיכת חדר המדרגות המערבי לחדר מדרגות מוגן תקני.
 - השלמות הבנייה והבנייה החדשה ייבנו באותו סגנון ובאותם פרטי הבנייה הקיימים בבניין.
 - התכנית מציעה גם פיתוח שטח וטיפול במעבר המשותף (למעשה חלק מדרך - חלק מחלקה 246) שממערב לבניין.

יואל בר-דור, אדריכל
ביקסון בר-דור אדריכלים

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 7326שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7326.
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (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 - 675 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, רח' הלל מס' 11, 13.
גוש 30049
חלקה 192
חלקה מחלקה 246.
שטח בין קואורדינטות אורך 220585 ל - 220635
לבין קואורדינטות רוחב 631943 ל - 632000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחר לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי:
- 1) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע א', ב' ו - ג', לשם תוספת מבואת כניסה והרחבת שטחי מסחר בקומות קרקע והרחבות יחידות דיור בשאר הקומות.
 - 2) קביעת בינוי להשלמת קומה ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות והריסת שתי יח"ד קיימות בקומה ה' לשם בניית 4 יח"ד חדשות.
 - 3) קביעת בינוי לתוספת קומות ו' ו - ז' לשם תוספת שבע יח"ד חדשות.
 - 4) קביעת בינוי לתוספת חדר מכוונות וחדרי מדרגות בקומת הגג.
 - 5) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית המערבית של הבניין.
- ג. הגדלת מסי יח"ד ל - 29 יח"ד.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לבניה כאמור.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ - 3 קומות מאושרות (6 קומיות קיימות) ל - 8 קומות.
- ו. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל - 3070.75 מתוכם 2787.42 מ"ר שטחים עיקריים.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 1602, וההוראות שבתכנית מס' 7326 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. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחרי בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבניין הקיים כמפורט להלן:

- 1) תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע א', ב' ו - ג' (מפלסים 0.00, + 3.65, + 7.03, + 10.41) לשם תוספת מבואת כניסה והרחבת שטחי מסחר בקומת

- קרקע, והרחבות יח"ד קיימות בשאר המקומות.
- (2) תותר השלמת קומה די' (מפלס 13.79 +) לשם הרחבת יח"ד קיימות, והריסת שתי יח"ד קיימות בקומה ה' (מפלס 17.27 +) לשם בניית 4 יח"ד חדשות.
- (3) תותר תוספת קומות ו' ו - ז' (מפלסים 20.58 +, 23.89 +) לשם תוספת שבע יח"ד חדשות.
- (4) תותר תוספת חדר מכונות וחדרי מדרגות בקומת הגג (מפלס 27.20 +).
- (5) תותר תוספת מעלית בחזית המערבית של הבניין.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניית מרפסות מעל דרך קיימת.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 3070.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס ה - 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3070.75	1356.19	1714.56	283.33	283.33	-	2787.42	1072.86	1714.56	

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 - המבואות, חדרי המדרגות והמעברים המשותפים מחושבים כשטחי שירות.
 - שטחי הבניה הקיימים חורגים מעבר לאחוזי הבניה המאושרים בשטח (150%), עפ"י התכנית התקפה, קודם הפקדתה של תכנית מס' 7326 זו.
- ג. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 8 קומות.
- גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 29 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. תותר הפיכת מגורים למשרדים.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 1) תיאום עם רשות העתיקות.
- 2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3) תיאום עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו לגבי חזיתות הבניין ועיצוב הבניין.
- 4) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח (ראה להלן סעיף 10).
- 5) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- 6) תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה:
 - א) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט: מחזית רח' הלל כמסומן על גבי נספח מס' 1.
 - ב) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי החניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.
 - ג) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
 - ד) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה, חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.
 - דלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ - 1.10.
 - ה) האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים, ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.
 - ו) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין.
 - ז) בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) ההחלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.
 - ח) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
 - ט) בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.
 - י) תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש וכו'.
 - יא) דרישות בטיחות אש ספציפיות למבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

- 7) הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה :
- א) תכנון פיר מרכזי וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האוויר והגזים מהבניין ומהעסקים כולל כל מערכות סינון אקטיבי.
- ב) תכניות כל המערכות המכניות של הבניין והעסקים כולל מערכות מיזוג אוויר ואורור.
- ג) תכנית מפורטת לשילוט העסקים שבבניין ובאישור החלקה לאיכות הסביבה.
- ד) פתרון להצנעת מזגנים מפוצלים בקומות החדשים.
- ה) ביצוע הפעולות להבטחת המפורט בסעיפים ט. 2 (3) 4 שלהלן. ביצוע כל דרישות המחלקה לאיכות הסביבה יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, לעת ביצוע הבניין בפועל, בדיקות המחלקה לאיכות הסביבה.
- 8) הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות בשטח הדרך הציבורית שממערב לחלקה 192 ושמשמשת כדרך גישה לבניינים שברחוב הלל 11, 9, 7, 5 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו לאישור האגף לשיפור פני העיר.
- ראה סעיף 9 י להלן.
- 9) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הבניה ונקיטת אמצעים למזעור פגיעה בדיירים עם מחלקת מהנדס העיר.
- 10) תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה בתאום עם מחלקת מהנדס העיר.

ט. הוראות בינוי:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 - * הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 2. מקור האנרגיה יהיה גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
 3. שנאים ימוקמו לפחות 5 מ' משימושים רגישים.
 4. מניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע עבודות: על עבודות הריסה, סלילת דרכים, שיפוצים, בניה, תוספות בניה וכו' יבוצעו על-פי מפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה.
 5. גמר הגגות יעשה בחומר גמר כגון: אבן, ריצוף או אבני נחל.
 6. לא תותר סגירת המרפסת הזיזית.
 7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים, אלא בהתאם לחוק עזר עירוני לירושלים, התש"מ 1980.
- י. כחלק בלתי נפרד מהקמת תוספות הבניה המוצעות בתכנית יחויבו מגישי התכנית לבצע פיתוח בתחום הדרך הציבורית שבתכנית, ממערב לחלקה 192 על חשבונו, בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר ובכפוף למפורט בסעיף ח. 8 לעיל. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח להנחת דעת עיריית ירושלים וכי עלות פיתוח השטח כאמור לא יופחת מההשבתה שתתבע בשטח חלקה 192, לעת מתן היתר הבניה.

יא. כתנאי למתן טופס 4 יחויבו מגישי הבקשה להיתר בניקוי ושיפוץ חזיתות הבניין הקיים. ניקוי ושיפוץ זה יעשה על ידם ועל חשבונם.

(10) חניה פרטית:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מתאריך 8.7.04 יינתן פטור מהצורך במתן פתרונות חניה עבור תוספת יחידות הדיור המוצעות בתכנית זו.

(11) מבנה להריסה:

חלקי המבנה המסומנים בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

(12) דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(13) הפקעה:

השטחים 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) 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ראה להלן סעיף 3.ט.9.

(15) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

(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. 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.

תשתית: (18)

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 או 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 ורבות 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 / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

02 - 5663604

רח' אבן שפרוט 4, י-ם

בל הר השקעות בע"מ

בל הר השקעות בע"מ
Bel Har Investments Ltd.

המתכנן:

02 - 6785341

רח' הרצוג 71, י-ם

יואל בר-דור, מסי רשיון: 07326

ביקסון בר-דור אדריכלים

ביקסון בר-דור
אדריכלים
הרצוג 71, ירושלים 92622
7/6/04

תאריך:

20.10.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
4226
אישור תכנית מסי
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1104 ביום 20.10.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה