

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5848
שינוי 98 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 5848
שינוי 98 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט).

גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד
מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-296 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, רח' המלך ג'ורג' מס' 17.
גוש 30049
חלקה 60
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע, לשם הרחבת מסעדה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת בינוי להשלמת קומה במפלס: +12.90 (קומה רביעית), ולתוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת משרדים ומסעדה בקומה העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת שינויים בחזיתות הבנין (חזית רח' קינג ג'ורג' וחזית אחורית) וחלוקה פנימית חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-642.2 מ"ר ל-1013.3 מ"ר. (שטחים עיקריים).
- ו. הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 ל-6 קומות מעל קומת כניסה.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין חניה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5848 זז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באים אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מסחרי כללי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא איזור מסחרי כללי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי איזור מסחרי כללי וכן ההוראות הבאות:
א. תותר תוספת בניה במפלס: $0.00 +$ לשם הרחבת מסעדה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. תותר השלמת קומה במפלס: $+12.90$ לשם תוספת משרדים, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. תותר תוספת שתי קומות עליונות במפלסים: $+16.40 - 1 + 19.90$ לשם תוספת משרדים במפלס $+16.40$, ומסעדה במפלס $+19.90$, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ד. יותרו שינויים בחזיתות הבניין (חזית רח' קינג ג'ורג' וחזית אחורית) ושינויים פנימיים בתוך הבניין בהתאם לנספח הבינוי.
ה. שטחי הבניה המירביים בשטח זה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטח עיקרי (במ"ר)	שטח שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
642.2	58.8	701	קיים
371.1	63.1	434.2	מוצע
1013.3	121.9	1135.2	סה"כ

הענות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
* שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנת התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב.

- מס' קומות מירבי לבנין יהיה 6 קומות מעל קומת הכניסה.
- גובה הבניה יהיה כמצוין בסעיף מס' 1.
- מס' המשרדים בבנין יהיה 30 משרדים ושתי מסעדות.
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- הפתחים והתוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בעריית ירושלים בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר תשלום עבור עגלת אשפה.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הדרכים.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן, על ידם ועל חשבונם:
 - שיקום המדרכה הצמודה לבנין נשוא התכנית ברח' המלך ג'ורג'. בסיום העבודה, ולפי החלטת מח' האחזקה יוחלף ריצוף האבן המשתלבת.
 - שיקום קטעי כביש ברח' המלך ג'ורג' במידה ויפגעו, כולל סלולתו מחדש.
 - תיחום אתר העבודה למניעת הפרעה למעבר כלי רכב והולכי רגל מרח' המלך ג'ורג'. (הכל בתיאום עם מח' הבטיחות)
 - פינוי פסולת בנין מידי יום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים. אסורה השארת פסולת על הכביש.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב העירונית בדבר חיבור האינסטלציה של הקומות הנוספות למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
במידה ויתגלו קווי ביוב / ניקוז בתחום תוספות הבניה המוצעות, יש להעתיקה לתואי אלטרניבי אל מחוץ לתחום תוספת הבניה.
אין להשאיר קווים או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים.
את ההטיות יבצע היזם על חשבונו בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב של חברת הגיחון.
יזם התכנית יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
יב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980 -

10. חנייה :

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי דרישה של מקום חניה לכל 20 מ"ר בניה שטח עיקרי משרדים, ו 35 מ"ר שטח עיקרי מסחר.
ג. מקומות החניה האמורים בסעיף ב' דלעיל יבוצעו, בחניון הציבורי שברחוב מסילת ישרים. (להלן: החניון הציבורי)
ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה כחלקה 60, בגוש 30049, אשר ברח' המלך ג'ורג' מס' 17, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים ישולמו.
ה. החניון הציבורי שיבנה ברח' מסילת ישרים, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

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

12. 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 מהמסד העיר.

13. תחנת שנאים:

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

16. 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.

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 שיקבע על ידי מהמסד 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 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

TEAMAT 17 LTD.
טימאט 17 בע"מ
ח.פ. 51-235134-7

חתימת בעלי הקרקע:
אוריאל אילן
ז.א: 302033048
חב' טימאט 17
רח' קינג ג'ורג' 6
ירושלים
טל: 02-6234755

TEAMAT 17 LTD.
טימאט 17 בע"מ
ח.פ. 51-235134-7

חתימת מגישי התכנית:
אוריאל אילן
ז.א: 302033048
חב' טימאט 17
רח' קינג ג'ורג' 6
ירושלים
טל: 02-6234755

חתימת המתכנן:

שרקי
הד"ר
ירושלים 97500

דוד שרקי
רח' חב"ד 41
ירושלים 97500
טל: 02-6282911
ת"ז: 13556915

תאריך:

01.05.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5848
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 34/00 ביום 16.11.00
ע"ד היעוץ
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 5848
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 34/00 ביום 16.11.00
ע"ד היעוץ