

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 5336

שינוי 96 / 39 לתכנית מתאר ירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס. 5336, שינוי 96 / 39 לתכנית מתאר ירושלים. 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 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:  
כ - 184 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, מרכז העיר, רחוב בן יהודה מס. 29 גוש מס. 30043 חלקה מס. 53. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי יעוד שטח מאיזור מסחרי לאיזור מסחרי מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות מעל הבניין הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) התרת שימוש למשרדים בקומת המרתף במקום מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

- (ה) הגדלת מס' הקומות המירבית מ-3 קומות (קיימות 4 קומות)  
ל-7 קומות בחזית הצפונית ול-8 קומות בחזית הדרומית של הבניין.  
(ו) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות שמעליה.  
(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 53 ל-1024.85 מ"ר מתוכם 710.40 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.  
(ח) הגדלת מס' יחידות הדיור המירבית מ-3 יח"ד ל-6 יח"ד.  
(ט) קביעת קווי הבניין המירביים לתוספת הבניה לרכות קו בנין אפס בחזיתות הצפונית המערבית והמזרחית.  
(י) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
(יא) תוספת מעלית כחוף הבניין הקיים מקומה א'.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המחאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 5336 זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור מכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי ולהוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, כאם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). כמידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מסחרי מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים כרקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת של שלוש קומות מעל הבנין הקיים בשטח לשם תוספת יחידות דיור חדשות בבנין, הכל בהתאם למפורט בנספח מס. 1.  
(ב) תותר הפיכת שטח למשרדים ממחסנים, בקומת המרתף, כמפורט בנספח מס' 1.  
(ג) קווי הבנין המירביים לתוספות כאמור בסעיפים (א) ו-(ב) לעיל יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
(ד) השימושים המותרים בשטח הם מסחר בקומת הקרקע, מגורים בקומות שמעליה ומשרדים בקומת המרתף.  
(ה) מס. הקומות המירבית בבנין יהא 8 קומות בחזית הדרומית ו-7 בחזית הצפונית. גובה הבנין המירבית יהא כמסומן בנספח מס. 1.

(ז) שטחי הבניה המירביים בחלקה 53 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
386.8	267.75	654.55	153.68	153.17	306.85	540.48	420.92	961.40	שטחים מעל מפלס 0.00
55.85	0	55.85	7.6	0	7.6	63.45	0	63.45	שטחים מחת למפלס 0.00
442.65	267.75	710.40	161.28	153.17	314.45	603.93	420.92	1024.85	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבחחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לחקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) החשן"ב-1992.

(ח) מס. יחידות הדיור המירבי בחלקה יהא 6 יח"ד.  
(ט) הבניה תהא כאבן טבעית מרובעת ומסוחרת מאותן סוג, גוון וכיחול אבן הבניו הקיים. הבניה כאבן נסורה חלקה ללא סיחות אסורה.  
(י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.  
2. תיאום עם אגף המים בדבר התחברות החוספת המוצעת למערכת המים העירונית.

3. תיאום עם המח' לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:  
-תכנון וכיצוע חדר מדרגות מוגן.  
-תכנון והכשרת דרך גישה ורחבת מילוט לבנין.

4. דאה סעיף 10 להלן.  
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה למיזעור המטרדים הצפויים במהלך הבנייה, והגשתה כאישור המחלקה לאיכות הסביבה.

(יא) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש על חשבונם.

(יב) מודגש בזאת כי חזיתות הקומות המוצעות בתכנית זו תהיינה זהות לחזיתות הקומות הקיימות, במידות הפתחים, במרפסות ובחמרי הבניה.

(יג) לא תותר הקמת גדרות כגבולות החלקה על מנת שדרך המילוט המוצעת ממדרגות החרום תישמר.

(יד) מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניה בשלבים.

(טו) לא יותר פתיחת פתחים בחזיתות הזרחית והמערבית.  
חניה פרטית:

10. (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) תקן החניה הנידרש יהא מקום חניה אחד עבור יח"ד ששטחה עד 85 מ"ר ושני מקומות חניה עבור יח"ד ששטחה מעל 85 מ"ר.

- (ג) כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבמרכז העיר ברח' בן יהודה 29 (גוש 30043 חלקה 53) יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתה של תוספת הבנין, או בד בבד עם הקמתה, בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ד) מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שיקבע ע"י עיריית ירושלים (להלן: החניון הציבורי).
- (ה) בעלי הקרקע הידועה כחלקה 53 בגוש 30043 אשר ברח' בן יהודה 29 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- (ו) החניון הציבורי כאמור הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים 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) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

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

14. 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.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על תשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביו 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 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס 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 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 לעיריית כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:  
 .....  
 .....  
 טל: 6795555

חתימת מגישי התכנית:  
 צדוק שיראזי  
 רח' .....  
 טל: 6795555 ת.ז. 0149754

חתימת המתכנן:  
 מיכה בן נון אדריכל  
 רח' לייב יפה 9, ירושלים  
 טל: 055629240 ת.ז. 02 6717980

B. K. ב.ק.  
 החברה לאדריכלות  
 וניהול פרויקטים בא"י

תאריך: 5.9.99

משרד הפנים מתווך ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5336  
 הועדה המחוזית הנושטת לאזור אזור התכנית  
 בישיבה מס' 30199 בתאריך 14.9.99  
 המנהל הכללי