

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5925

שינוי מס' 49/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5925
שינוי מס' 49/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250
(להלן: התשריט), וגיליון 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-426 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, רח' בן יהודה 4, גוש 30049 חלקה 90.

שטח בין קואורדינטות אורך 170075 ל-170125

לבין קואורדינטות רוחב 132100 ל-132150

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת ארבע קומות עליונות לשימוש משרדים או מלונאות, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- (ה) הגדלת מס' הקומות המרבי מ-3 ל-7 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
- (ו) הגדלת שטחי הבנייה בשטח החלקה וקביעתם ל-2349 מ"ר, מתוכם 1985 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפופות 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' 5925 ז.

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, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר תוספת ארבע קומות עליונות (קומה אחורונה הינה קומה חלקית המשמשת לחדרי מכונות ומשאבות) לשימוש משרדים או מלונאות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בסוּש אדום.
 - (ב) תותר תוספת בניית מעלית בחזית המערבית של הבניין בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוּש אדום.
 - (ג) השימוש בשטח יהא מסוּר בקומת הכניסה ומשרדים או מלונאות בקומות העליונות. השימוש הסופי ייקבע לעת מתן היתר הבניה.
 - יודגש כי לא יותר שימוש מעורב של משרדים ומלונאות בקומה.
 - במידה והשימוש בתוספת המוצעת בתכנית זו ייקבע, לעת מתן היתר הבניה, למלונאות תותר הסבת שטחי הקומות הקיימות או חלקן למלונאות.
 - (ד) במידה והשימוש יהא מלונאות, היתר הבניה יכלול את האלמנטים הבאים (בשינוי למפורט בנספח מס' 1):
 1. יוקצה שטח לקבלת אורחים בקומת מפלס הרחוב.
 2. מבנה בית המלון יעמוד בתקנים הפיזיים לתכנון מלונות.

(ה) שטחי הבנייה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות - מ"ר			שטחים עיקריים - מ"ר			מפלט ומעליו
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
2328.06	343.28	220.11	123.17	1984.78	1003.68	981.10	0.00
21.05	21.05		21.05				מתחת למפלט 0.00
2349.11	364.33	220.11	144.22	1984.78	1003.68	981.10	

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב, 1992).

(ז) מס' קומות מרבי לבניין יהא 7 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

(ז) גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ח) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכחול אבן הבניין הקיים.

הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה לתוספת הקומות, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים

המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, כמפורט בנספח מס' 1.

(י) הבנייה תבוצע בהנף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

(יא) תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם המחלקה לשירותי הכבאות בנושאים הבאים:

א. תכנון וביצוע רחבת מילוס בחזית הבניין, חדר מדרגות מזגן, מערכת לגילוי אש ועשן ושתי יציאות בחלק מבניין ששטחו עולה על 100 מ"ר.

ב. התאמה להוראות בסיחות בתקנות הבנייה בנוגע לבניינים גבוהים.

ג. התאמה לתקנות שירותי הכבאות שינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

ד. תאום פרטי הבנין עם רכזת הוועדה לשימור אתרים.

2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספת הבנייה במחלקת המים.

3. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספות הבנייה המוצעות בתכנית למערכת ביוב/ניקוז העירונית הקיימת בסמוך לחלקה.

מגישי התכנית יחויבו בתשלום היסלי ביוב כחוק.

4. תיאום עם וועדת השימור בעירייה.

5. תיאום עם אגף תשתיות בעיריית ירושלים לקביעת סדרי העבודה במתחם לרבות קביעת שטח ההתארגנות לבניה, קביעת זמנים להכנסת חומרי בניה במתחם ולפינוי פסולת בניה וכד'.

6. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה וביצוע האמור בסעיף 10 להלן.
7. תיאום עם משרד התיירות, במידה והשימוש בשטח יהא מלונאות.
- (יב) כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ישופצו חזיתות הבניין הקיים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. שיפוץ החזיתות כאמור יכלול בין היתר ניקוי, צביעה, סיוח, סיד, סתימה, מילוי, ציפוי והסרת צנרת תשתיות חיצונית מחזיתות הבניין, והצבת שילוס חדש, הכול בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

10. 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 לבניין בשטח.
- ב. במידה והייעוד יהיה למשרדים, התקן המחייב יהיה מחצית מהתקן המאושר (נכון להיום 1:40 למשרדים), וכל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן לעיל עבור הבניין שיוקם במגרש הבנייה גוש 30049 חלקה 90, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. במידה והייעוד יהיה למלונאות כל מקומות החניה הדרושים יהיו עפ"י התקן המאושר.
- ד. מקומות החניה האמורים בסעיפים (ב) (ג) דלעיל יהיו מחוץ לגבולות המגרש ויבוצעו בחניון הציבורי בגן העצמאות.
- ה. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 90 בגוש 30049 אשר ברחוב בן יהודה 4, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן המאושר עבור הבניין שיוקם במגרש הבנייה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחד אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבנייה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

11. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. קולטי שמש על הגג:

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל 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 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים 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 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 בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

יורשי המנוח דוד חכמי ז"ל
 יוסף ד. חכמי ת.ז. 008540189
 ניצה (חכמי) קנפר ת.ז. 054191978 ניצה חכמי
 משה חכמי ת.ז. 00822260
 לאה חכמי ת.ז. 00839704 אלפא חכמי
 טל' 03/5670200

חתימת מגישי התכנית:

יורשי המנוח דוד חכמי ז"ל
 יוסף ד. חכמי ת.ז. 008540189
 ניצה (חכמי) קנפר ת.ז. 054191978 ניצה חכמי
 משה חכמי ת.ז. 00822260
 לאה חכמי ת.ז. 00839704 אלפא חכמי
 טל' 03/5670200

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד כהן ת.ז. 050671007 אהוד כהן
 שד' הרצל 11 ירושלים
 טל' 02/6439304
 02-6439304

20.08.2000

