

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2512 ב'
שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 2512 ו-2512 א', 1024, 913
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2512 ב' שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 2512 ו-2512 א', 1024, 913 (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התכנית:
 התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט),
 א. גליון אחד של תכנית בינוי ופתוח הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1)
 ב. גליון אחד של תכנית תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. שטח התכנית:
 כ- 1776 מ"ר.
5. מקום התכנית:
 ירושלים, מרכז העיר בשטח התחום בין הרחובות אלישר, אריסטובולס ודואנוס.
 גוש : 30052
 חלקות: 113, 114, 135, 136, 137
 חלקי חלקות: 8, 115, 127, 129
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול
6. מטרות התכנית:
 (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
 (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך משולבת ולאזור מסחרי מיוחד.
 (ג) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מסחרי מיוחד.
 (ד) שינוי יעוד שטח משטח לארקדות לאזור מסחרי מיוחד.
 (ה) שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח לדרך משולבת.
 (ו) קביעת בינוי ותנאים למתן היתר להקמת בית מלון. משולב עם מסחר בהתאם לנספח הבינוי.
 (ז) קביעת השימושים המותרים בהתאם לנספח הבינוי.
 (ח) קביעת שטחי הבנין המירביים ל- 4.120 מ"ר.

- (ט) קביעת קוי בנין מירביים לרבות קו בנין אפס בחזיתות הדרום-מזרחית והדרום-מערבית ובחלק מהחזית הצפון-מערבית.
- (י) הגדלת אחוזי הבנייה מ- 353% המותרים ל- 555%.
- (יא) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות מעל ל- 2 קומות מרתף, ל- 6 קומות מעל ל- 2 קומות מרתף.
- (יב) קביעת הגובה המירבי ל- 22 מ' ממפלס ה-0.00.
- (יג) ביטול דרך מאושרת, הרחבת דרך קיימת, וקביעת הדרך לדרך משולבת.
- (יד) ביטול קוי בנין מאושרים עפ"י תכנית מס' 2512.
- (טו) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה ועצים לעקירה.
- (טז) איחוד וחלוקה מחדש.

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 שבתכניות מס' 2512 ו- 2512 א' וההוראות שבתכנית מס' 2512 ב' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) תותר הקמת בית מלון משולב במסחר בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- (ב) קוי הבנין המאושרים בתכנית מס' 2512 מבוטלים בזאת.
- (ג) מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות מעל ל- 2 קומות מרתף.
- (ד) הגובה המירבי לא יעלה על 22.00 מ' מעל מפלס ה- 0.00. תותר סטיה של 1.00 מ' \pm מהמצויין בנספח כאמור לעת מתן היתר בניה.

(ה) השימושים המותרים יהיו:

מסחר ובית מלון בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
(ו) שטחי הבניה המירביים יהיו 4280 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ	שטחי שרות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)		
	מתחת ה-0.00	מעל ה-0.00	מתחת ה-0.00	מעל ה-0.00	
522	257	-	-	265	מסחר
3598	968	394	-	2236	בית מלון
4120	1225	394	-	2501	סה"כ

הערה:

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

(ז) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבניה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת הגננות בנושא פיתוח השטח הפתוח הציבורי.
(ראה סעיף 10 להלן).
2. תיאום עם מחלקת הדרכים בנושא פתוח הדרכים מסביב למיתחם.
(ראה סעיף 15 להלן).
3. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.
4. תיאום עם האגף לתברואה בין השאר בנושאים הבאים:

- א. מיקום חדר אשפה לדחטנית בנפח של 6 קוב ובסמוך אליו חדר אשפה לקרטונים בגודל של 2*3 מ'.
- ב. תיפעול חדר האשפה יעשה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ג. תתאפשר גישה חופשית לחדר האשפה לסוחרי המיתחם כולו במשך כל היום.

להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

5. תשלום עבור מקומות חנייה כנדרש עפ"י התקן ביום הגשת הבקשה להיתר הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
(ראה סעיף 12 להלן)

6. תיאום עם אגף המיס בנושאים הבאים:

א. בנית מאגר מים ואמצעי לשאיבת מים.
ב. הגשת תכניות האינסטלציה ע"י מגישי הבקשה להיתר למדור רשת פרטית באגף המיס לשם קבלת אישור לחבור המים.

- (ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט. התש"נ - 1980.
(י) עודפי עפר יופנו לאתר שפיכה מאושר ע"י עיריית ירושלים בתאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
(יא) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בסיתותים שונים.
ניתן יהיה לשלב בבנין חומרים שונים כמו זכוכית וטיח מגוון, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. הפיתוח יכלול בין היתר את הנושאים: תכנית נטיעות עצים, פינות ישיבה ומערכת השקיה לאישור מחלקת הגננות.
ב. פיתוח השטח בהתאם לתכנון המפורט יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו בתיאום אישור ופיקוח מחלקת הגננות, לרבות מערכת ההשקיה שתחובר לשטח פרטי.
ג. אחזקת השטח תהיה על חשבון מגיש התכנית בתיאום ופיקוח מחלקת הגננות. להבטחת האמור לעיל ימציא מגיש התכנית כתב התחייבות לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעירייה.

11. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה לבנין החדש שיוקם בשטח, בהתאם לתקן החניה החדש של משרד התחבורה, 1994, לעת מתן היתר הבניה.

ב. החניה תמומן עפ"י הנחיות מחלקת החניה, לעת מתן היתר הבניה בחניון ציבורי שהוקם עפ"י תוכנית מס' 3555 בככר העיריה. לא ינתן היתר בניה קודם הצגת אישור מהגזברות על תשלום מקומות החניה כנדרש.

13. מבנה וגדר להריסה:
מבנה וגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

14. עץ לעקירה: העצים הצבועים בצהוב מותרים לעקירה.

15. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט אדום/ירוק/חול לסרוגין הם שטחים לדרך משולבת וחלות עליה ההוראות הבאות:
- ג. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לרחובות אלישר, דונאוס וחלק מרח' אריסטובולוס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ואישור מחלקת הדרכים והמחלקה לשפור פני העיר.

הפיתוח יכלול בין השאר את הנושאים הבאים:

1. רצופים עם תו תקן ישראל.
 2. נקוזים תת קרקעיים.
 3. תכנון מערכות תשתית תת קרקעיות.
 4. מעברים לנכים.
 5. מעקות בטיחות מעל 90 ס"מ.
 6. ריהוט רחוב.
- א. ביצוע הפיתוח יהיה על מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתאום, אישור ופיקוח מח' הדרכים והסדרי תנועה.
- ב. לא ינתן טופס 4 קודם השלמת פיתוח הדרכים המשולבות, כאמור, לשביעות רצונם של מחלקות הדרכים, הסדרי תנועה ושיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
- ג. להבטחת ביצוע האמור לעיל ימציאו מגישי התכנית כתב התחייבות לשביעות רצוננו של היועץ המשפטי של העיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ד. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

16. ביצוע התכנית: לאחר אישור אישור זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. 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.

18. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

19. תחנת שנאים: א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל.

ב. השנאי ימוקם בבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בתאום עם חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.

ג. לא תותר חניה מעל פתח הכנסת הציוד לחדר השנאים.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו: ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. 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.

22. 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.

23. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונום 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 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 מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגיש התכנית לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצ"ב הנמצאים בשטח הנ"ל, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף.

חתימות

בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים
כבר ספרא
טל: 6294777
ירושלים

גינות המלכים
בית דפוס 20
טל: 511314
ירושלים

גינות המלכים בע"מ

מגיש התכנית:

גינות המלכים בע"מ רח' הדפוס 20
גבעת שאול ירושלים טל': 02-525821

גינות המלכים בע"מ

המתכנן:

דוד קאסוטו אדריכלות ובנין ערים
בע"מ, רח' הלל 16, ירושלים 94581
טל' 6251158
~~קאסוטו~~
אדריכלות ובנין ערים בע"מ
חלל 16 י-ם, טל' 251158

תאריך:

ירושלים, 11 בינואר 1996

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2518
הועדה הטכניקלית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 9196
טל' 251846
סגן מנהל המחוז