



מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס. 4918
שינוי 20/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס. 4918
שינוי 20/95 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
ההתכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 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. 1:200
(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-449 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, מרכז העיר, שטח בין הרחובות המלך ג'ורג' וההסתדרות.
גוש: 30049
חלקה: 38
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד ולמדרחוב.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין בן שמונה קומות בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר ולמלון ו/או מגורים ו/או משרדים.
- (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס. 1 ל-2311 מ"ר מתוכם 1869 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-842 מ"ר חלקי שירות.
- (ה) הגדלת מס. הקומות מ-3 קומות ל-8 קומות.
- (ו) שינוי קווי בנין מירביים וקביעת קווי בנין חדשים לרבות קו בנין אפס.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה לרבות הוראות לגבי פתרון החניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) בשטח מגרש חדש מס. 1 תותר הקמת בנין בן 8 קומות, בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם לקווי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) השימושים המותרים בשטח הם כמפורט להלן:

בקומות הקרקע ובקומה א' - שימושים מסחריים.

בקומות ב' עד ז' - בית מלון ו/או מגורים ו/או משרדים ובלבד שלא יהיו שימושים מעורבים בכל קומה.

לא תותר הקמת אולם שמחות בשטח התכנית.

(ג) מס. הקומות המירבי יהא 8 קומות.

הקומה העליונה תיבנה בנסיגה כמפורט בנספח מס. 1.

גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטיה של עד $+0.5$ מ' מהמצוין בנספח, כאמור, לעת מתן היתר הבניה.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס. 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלסים	שימושים עיקריים (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
שטחים מתחת למפלס הקרקע	-	-	-	141	141	
שטחים מעל למפלס הקרקע	256	1413	1669	44	457	501
סה"כ	256	1413	1669	44	598	642

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון וסיתות אבן הבנין הקיים.

(ו) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הקמת החניון המתוכנן בשטח חלקה 50 בגוש 30037 או לחילופין תשלום כופר חניה לעיריית ירושלים, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.

(2) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש חדש מס. 1, לאישור אגף הגננות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר את פירוט העצים החדשים שיינטעו בשטח במידה ואגף הגננות דורש זאת. ביצוע התכנון המפורט יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(3) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר תכנון והקמת חדר אשפה בשטח מגרש חדש מס. 1.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

(5) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת שירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות התכנון והבניה, ע"י ניצול הדרך מרחוב המלך ג'ורג' וההסתדרות.
- תכנון וביצוע חדרי המדרגות ופרוזדורים.
- תכנון וביצוע מערכות האנרגיה בבנין לרבות הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז.
- תכנון והתקנת מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
- אישור תכנית בטיחותית המתייחסת לבטיחות בפני שריפות.
- תכנון והקמת מחיצות אש ודלתות אש תקניות.
- תכנון פתחי היציאה ורוחבם.
- תכנון מוצא אל הגג בחדרי המדרגות הראשיים.
- תכנון וביצוע הסידורים המיוחדים לנכים.

(8) תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בבנין. ראה סעיף 16 להלן.

(ח) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהא חריגה ממס. הקומות המירבי, מקווי הבנין המירביים, משטחי הבניה המירביים ומגובה הבניה המירבי.

10. חניה:

(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) כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבגוש 30049 חלקה 38 יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.

(ג) מקומות החניה האמורים בסעיף א' דלעיל יבוצעו בחניון המתוכנן בגוש 30037 חלקות 21 ו-50 בשטח שיוקצה כחניון ציבורי בו, ע"י מגישי התכנית מס. 4916 זו ועל חשבונם.

(ד) החניון הציבורי יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

(ה) למרות האמור לעיל, יותר לבעלי הקרקע הידועה כחלקה 38 בגוש 30049 לשלם לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו 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 שולמו.

(ו) דרישות החניה לבנין שיוקם עפ"י הוראות תכנית מס. 4916 זו הם כדלקמן:
 חניה למסחר: מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 35 מ"ר שימושים עיקריים
 מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר שימושים עיקריים
 חניה לבית מלון: מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 4 חדרים או 160 מ"ר שימושים עיקריים
 מקום חניה אחד לאוטובוס לכל 50 חדרים או 1700 מ"ר שימושים עיקריים
 מקום חניה אחד למשאית לכל 150 חדרים
 חניה למגורים: מקום חניה אחד לכל רכב פרטי עבור כל 85 מ"ר שימושים עיקריים
 חניה למשרדים: מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 20 מ"ר שימושים עיקריים

11. בנין להריסה:

הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. מדרחוב:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים שתי וערב בצבע ירוק הוא שטח למדרחוב.

(ב) בשטח זה יותר מעבר של הולכי רגל, גינון ופיתוח שטח.

(ג) יותר מעבר של כלי רכב מוטוריים לצורך אספקה לבתי מסחר קיימים באזור ולרכב ביטחון ושירותים עירוניים.

13. הפקעה:

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

14. ביצוע התכנית:

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

15. חלוקה חדשה:

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

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. יוקם חדר שנאים בשטח מגרש חדש מס. 1. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגת שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 שייקבע 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע/מגיש התכנית:

DM

שלמה ולירו ת.ד. 4693 ירושלים 91046

135028-9 .I.T 02-633733 .70

חתימת המתכננים:

ML

דניאל ולירו - אדריכל

המעפילים 6 ירושלים 92545

02-617066 .70

54928825 .J.П

अनु. 3

ציונה גתשטיין - אדריכלית

דורך בית לחם 22 ירושלים 93109

02-661775 .70

77038-8 J.T.

תאריך: 3/7/96

