

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7886שינוי מס' 2000 / 3 לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס 2000 / 3 לתכנית מס' 3423(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7886 שינוי מס' 3\2000 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 3\2000 לתכנית מס' 3423 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 ב-ק.ג.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך ב-ק.ג.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
נספח הבינוי (נספח מס'-1) ישמש כנספח מנחה, למעט לנושא קווי בניין מירביים, מס' הקומות המירבי, גובה הבניין המירבי, גובה גג קומה אחרונה, גובה מפלס קומה אחרונה והנסיגות.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-1,074 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' יפו 42 השטח הידוע כשטח "מלון ציון".
גוש 30052 חלקות 29.
בין קורדינאטות אורך 220950-220900 וקורדינאטות רוחב 632175-632125
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות חדשות מעל הבניין הקיים המיועד לשימור, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. הגדלת מס' הקומות המרבי מ-3 קומות ל-6 קומות.
 - ד. קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמסחר ו/או משרדים בקומות שמעליה, ו/או מלונאות ו/או מגורים.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם ל - 3,690 מ"ר, מתוכם 2,870 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ו. קביעת קווי בנין חדשים אפס.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית, לרבות הוראות לשימור הבניין הקיים והוראות לפיתוח המעבר הציבורי והדרכים הגובלים בו.
 - ח. קביעת שלבי ביצוע.

- ט. קביעת מבנה להריסה.
 י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3423 וההוראות שבתכנית מס' 7886 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

8. הוראות התכנית:

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 ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. הבניין המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הוא בנין לשימור וחלות עליו הוראות תכנית מס' 3423 לגבי בנין לשימור בעל ערך אדריכלי ו/או היסטורי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

1. לא תותר הריסת הבניין הקיים, למעט האמור בסעיף 14 להלן. תותר הריסת חלקי מבנים שנוספו לבניין המקורי והפוגעים באופיו הארכיטקטוני.

2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין או באופיו ובסגנונו האדריכלי, לרבות סוג האבן, הפתחים, הכתובת, הסיתות, הכיחול, הצבע, הסורגים, השערים וכו', למעט שינויים הנובעים מהאמור בסעיף קטן (ב) להלן.

3. לא יורשו הרחבות ו/או תוספות למרפסות הקיימות בקומות 1-3.

4. לא יותר שינוי חיצוני שיש בו לגרום לשינוי באופי הבניין לשימור.

5. תותרנה תוספות לבניין בכפוף למפורט בסעיף קטן (ב) להלן.

6. במסגרת ביצוע הבניה בשטח, וכתנאי לטופס 4 תוסר כל צנרת חיצונית וגלויה וכן מזגנים, גגונים, סגירת מרפסות בחזיתות הבניין הקיים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

7. במסגרת ביצוע הבניה בשטח יותקנו מוני חשמל ומוני מים בתוך הבניין, בתיאום עם חברת החשמל וחברת הגיחון וע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

8. במסגרת ביצוע הבניה בשטח ינוקו חזיתות הבניין הקיימות ע"י התזת מים בלחץ ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם וכתנאי למתן טופס 4.

ב. תותר תוספת של שלוש קומות מעל הבניין הקיים, גובה קומה אחרונה במפלס +24.40 מ', גובה מעקה הגג +31.40 מ' וגובה גג קומת המתקנים +33.40 מ'.

במפלס הגג של הקומה האחרונה תבוצע נסיגה של 2.2 מ' בשתי החזיתות הניצבות לרחוב יפו. והחזית האחורית תהיה במרחק של 4.6 מ' מגבול החלקה.

כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. בקומה 5 (האחרונה) תותר בניית 'גלרייה' פנימית,

ובתנאי שלא יבוצע שינוי בשטחי הבנייה המירביים כמצויין בטבלה בסעיף 9 ו'.

ד. השימושים המותרים בשטח האזור המסחרי שבתכנית יהיו מסחר בקומת הקרקע, ובקומות העליונות-משרדים ו/או מסחר ו/או מגורים ו/או מלונאות.

ה. מס' הקומות המרבי יהא 6 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ו. שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
	חדש	קיים	חדש	קיים	
3,690	570	250	1,440	1,430	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
—	—	—	—	—	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
3,690	570	250	1,440	1,430	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) – התשנ"ב 1992.

ז. חומרי בניה ופרטי בנין:

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
כל פרטי החלונות, הדלתות, המרפסות, הכרכובים, הקשתות והעיטורים יבנו בהתאמה לפרטים הקיימים בבניין הקיים.
הקשתות המוצעות בקומה העליונה תיבנה ממתכת כמפורט בנספח מס' 1. עבודות המסגרות יעשו על פי הפרטים הקיימים במעקות ובסורגים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה משטח התכנית.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של הבניין וחיבורה למערכת הביוב והניקוז ולמערכות המים העירוניות הקיימות, לאישור מח' הביוב ולאישור מח' המים. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתכנון העיר.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם כל המערכות של הבניין (לרבות מערכות מיזוג אוויר ואוורור) עם המח'.

לאיכות הסביבה.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לשילוט העסקים שבקומת הקרקע, לשילוט מרכז לעסקים המיועדים לקומות העליונות, לאישור המ' לאיכות הסביבה.
8. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיעוד הבניין והצגת התיעוד בשטח הנגיש לציבור ובתחום הבניין, בתאום עם רכזת השימור.
9. תנאי למתן היתר בנייה יהא תכנון החזיתות החדשות, שחזור הפתחים, הכרכובים, עיצוב שילוט וכד' בתאום עם מהנדס העיר.
10. תנאי למתן היתר בנייה יהא בתירת השימושים המותרים. במידה ויקבעו שימושים שונים יתוכננו כניסות נפרדות.
- ט. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ 1980.

10. שלבי ביצוע: א. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
ב. לא תותר בנייה בשלבים.
11. חניה פרטית: א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, עבור הבניין שיוקם בשטח.
ב. מקומות החניה האמורים בסעיף (א) זלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שבתחום גוש 30050 (להלן: החניון הציבורי) או בחניון ציבורי אחר כפי שיקבע ע"י העירייה לעת מתן היתר בניה.
ג. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 29 בגוש 30052, אשר ברחוב יפו מס' 42, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים הנדרשים כדן.
ד. דרישות החניה תקבענה לעת מתן היתר הבניה, ובהתאם למדיניות החניה במרכז העיר, כפי שתגובש לעת זו.
12. מסילת הרכבת ברחוב יפו: השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הינו שטח עבור תחום רצועת המסילה. השימושים המותרים בתחום רצועת המסילה הם השימושים המותרים בתחום דרך שעל פי פרק א' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, ו/או השימושים המותרים על פי תכנית מס' 62 זבנוסף השימושים הבאים:
א. מסילה למעבר הרכבת הקלה, גשרים, מנהרות, מגרשי עיתוק, תחנות וכל מבנה הנדסי אחר לרבות מערכות תשתית הקשורים להקמה, הפעלה ואחזקה של הרכבת הקלה.
ב. מתקנים ומבנים להצבת מכשירים למניעת מפגעים סביבתיים.
ג. רשתות חשמל, מים, ביוב, ניקוז תקשורת, גז וכיו"ב.
ד. קווי חשמל להזנת הרכבת הקלה לרבות תחנות מיישרים עמודים ואמצעים אחרים לתמיכת מערכת המגה העילי כולל מערכות התמיכה, האיתות, מערכות התקשורת. (חשמולת).
ה. תחנות
ו. חנייה של קרונות הרכבת בשעות פעילות הרכבת תותר בתחום השטחים המסומנים בנספחים מס' 1010, 5030 ו-10030, שבתכנית מס' 8000. אולם תאסר חניית לילה של קרונות הרכבת בתחום שטחים אלה ועל כל תוואי המסילה.
ז. השימושים המותרים על פי תכנית מס' 62 בתחום דרך.
ח. בתחום תוואי המסילה תותר חציית כלי רכב ו/או מעבר כלי רכב בכפוף לאישור המפקח על התעבורה במשרד התחבורה.

ט. הקמת מתקני תשתית חדשים ומתקנים הנדסיים חדשים שאינם קשורים להקמת מסילת הברזל והפעלת הרכבת הקלה תותר לאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה ובתנאי שלא ייפגעו מטרות תכנית מס' 8000.

י. שטחה המירבי הכולל של תחנת מיישרים לא יעלה על 150 מ"ר לאורך תוואי המסילה, ו-250 מ"ר בתחנות קצה. הקמתן של תחנות המיישרים תותר בתחום קווי הבניין המסומנים בנספח מס' 1 בתכנית 8000, ובכפוף לאמור בסעיף 29.3.3.2 בתכנית מס' 8000.

יא. בתחום רצועת המסילה המסומן בתשריט תכנית מס' 8000, תותר גם הקמת מנהרות ומעברים תת קרקעיים להולכי רגל להבטחת בטיחותם בחציית תוואי הרכבת הקלה. האמצעים שיש לנקוט לשמירה על בטיחות הולכי הרגל כמפורט בנספח מס' 1 בתכנית 8000.

בתחום רצועת המסילה המסומן בתשריט תכנית מס' 8000-כיתחום למסילה אחת בלבד, תוקם רק מסילה אחת ובשאר השטח שבין המדרכות יהיה נתיב נסיעה רק לכלי רכב. בד בבד עם ביצוע התכנית ישודרג המצב הפיזי של הדרך בהתאמה לקבוע בנספח מס' 1 בתכנית מס' 8000.

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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. תחנת שנאים:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח.

14. מבנים להריסה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

15. היטל השבחה:

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

16. 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 וכד' (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 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 התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

חתימות:



חתימת בעלי הקרקע:

"הסתדרות מדיצינית הדסה"
ת.ד. 12000
ירושלים 91120
טל. 6776231-02

חתימת מגישי התכנית:

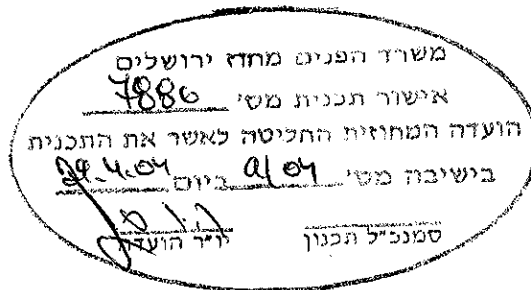


"הסתדרות מדיצינית הדסה"
ת.ד. 12000
ירושלים 91120
טל. 6776231-02

חתימת המתכננים:

3
רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 6738570-02

רונאל אדריכלים
רח' הרכבת 53,
ירושלים 93502.
טל. 6731862-02



משרד הפנים מחוז ירושלים
4886
אישור תכנית מס' 4104
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4104 ביום 29.4.04
סמנכ"ל תכנון
ליד הועדה

תאריך: 10.7.2002
עדכון: -- 30.5.2004
23.9.2004
26.1.2005
17.3.2005
סימוכין: -- 2401