

מרחב תכנון מקומי לירושלים  
תכנית מס' 1917ב'  
שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1917א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 1917ב' שינוי מס' 1/96 לתכנית מס' 1917א' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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-243.8 מ"ר.
5. מקום התכנית: מרכז העיר, רחוב המלך ג'ורג' 41, השטח הידוע כמסעדת "רונדו", גוש 30037, חלק מחלקה 5. הכל לפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הקומה הקיימת של הבניין הידוע כמסעדת "רונדו", בהתאם לנספח בינוי.
  - ב. קביעת בנין לתוספת מחסן וממ"ק בחלקו הדרומי של המגרש בהתאם למפורט בנספח בינוי.
  - ג. קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-243.8 מ"ר ל-543.52 מ"ר מתוכם 498 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו-45.52 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.
  - ה. קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
  - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז. ביטול השטח עם זכות המעבר לציבור שעפ"י תכנית מספר 1917א'.
  - ח. איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1917א' וההוראות שבתכנית מס' 1917ב' זו.
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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראת תכנית מספר 1917א' לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הידוע כמסעדת "רונדו", בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת ממ"ק ומחסן בחלקו הדרומי של מגרש חדש מספר 1, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון X מבוטלים בזאת.

ד. שטחי הבניה המירבי יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
301	301	--	39	39	--	262	262	--	מעל למפלס ה-0.00
243.80	--	243.8	7.80	--	7.80	236	--	236	מתחת למפלס ה-0.00
544.8	301	243.8	46.8	39	7.80	498	262	236	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ה. מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ו. השטח עם זכות המעבר לציבור, שעפ"י תכנית מסר 1917א', מבוטל בזאת.

ז. הבניה תהא מזכוכית ומתכת בשילוב אבן טבעית מרובעת ומסותתת, כמפורט בנספח מס' 1.

ח. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם אגף הביוב.  
מגישי התכנית חייבים בתשלום היטלי ביוב כחוק.

2. תיאום עם מחלקת הכבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
  - תכנון וביצוע מדרגות מילוט ממרפסת החוץ ישירות אל הקרקע, ברוחב של 1.10 מ'.
  - תכנון והקמת מערכת לגילוי אש.
  - קביעת דרישות לבטיחות אש ספציפית.
3. תיאום עם אגף התברואה.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תיאום עם המחלקת לשיפור פני העיר, בין היתר, בנושאים הבאים:
  - תכנון וביצוע מעבר לנכים.
  - התקנת מסעדי יד במקומות הנדרשים.
  - שיקום מדרכות, כבישים, שבילים, גינות וכדומה שיפגעו בעת הבניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר.
6. הגשת התחייבות משפטית להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה בדבר ביצוע השיקום כאמור בסעיף קטן 5 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובתנאי למתן טופס 4.
7. תיאום עם אגף המים בנושא תכניות האינסטלציה.
8. תיאום עם אגף הדרכים ועם המחלקה להסדרי תנועה.
- י. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם להוראת תיק עזר עירוני - שילוט, התש"מ - 1980.
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 לבנין שיוקם בשטח.
  - ב. דרישות החניה לבית הקפה הם מקום חניה אחד לכל 10 מ"ר (שימושים עיקריים).
  - ג. פתרון החניה, כאמור, ינתן בשטח "גן העצמאות" כחלק מהפונקציות המוצעות בו.
11. 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.

12. 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 תוכנית 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

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

14. היטל השבחה: א. הוועדה 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.

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 הדומה (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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

התקנתו והנה לנכדי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כי עוד לא הורגה השטח ונחתם עמנו הסכם יחסי בנינו, חוץ התקנתו זו באה במקום הסכמת כל צדדי וזוהי כשורה הנוון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היותו של כל דין.

לגבי חבר זרע מונדי בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח להיבול בתכנית, אין בהתקנתו על התכנית הכרה או התייחסות כלשהי אליו או ו/או ויתור על זכויותיו לנכדו בגלל הפרתו ע"י מי שיכנס אליו על פני זכויותיו של זרע מונדי, ו/או על כל זכות אחרת המיידית יבנו סמך כללית רעשי כל דין, כגון חתימתו ניתנת או זרע מונדי כ"ס ת"ס וניתן.

נייר זה מכונה "נייר" ישראל

עמלית האקדמויין  
ס/אז/מחוז  
מ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:  
(שם, כתובת, מיקוד  
טלפון):

משרד "רונדי" פתח 1984 צ"מ  
פוסט מארש 31045310

חתימת מגיש התכנית.  
(שם, כתובת, מיקוד  
טלפון):

רוזנפלד ארנס אדוויילנס בע"מ  
רח' עמק המאבק 27 א' ירושלים 93104  
טלפון 5649 58-77 פקס 02-5631533

חתימת המתכנן:  
(שם, כתובת, מיקוד  
טלפון):

27.3.97

תאריך: .....

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 2197  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2197 ביום 2/3/97  
סמנכ"ל תכנון