

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5013

שנוי מס' 23/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5013, שינוי מס' 23/96 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט),
ו-3 גליונות של תכניות הבינוי, הערוכים בקני"מ 1:200, (להלן: נספחים מס' 1, 2, 3) הכוללים:
תכניות התניון - נספח מס' 1, תכניות הבנין - נספח מס' 2, תנך וחזיתות - נספח מס' 3,
ומסמך בדיקת הצללה - נספח מס' 4.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 1675 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, זכרון משה, רח' ישעיהו, השטח הידוע כמתחם קולנוע "אדיסון",
גוש 30065, חלקה 81, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 3 לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להקמת בנין חדש, בן 12 קומות מעל 5 קומות חניה תת קרקעיות, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמשרדים בקומות העליונות.
(ד) הגדלת מספר הקומות המירבי ל-12 קומות מעל למפלס ה-0.00.
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-20,195 מ"ר, מתוכם 10,180 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
(ו) שינוי קו בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

- (ז) קביעת הוראות בגין קטעי חזית לשימור לאורך רח' ישעיהו.
 (ח) קביעת הוראות בדבר הקמת חניון תת קרקעי, לשימוש הקהל הרחב.
 (ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (י) קביעת הוראות בגין בנין, גדרות ומדרגות להריסה.
 (יא) קביעת הוראות בגין פרוק קטעי החזית המיועדים לשמור, מיספור האבנים והקמתם מחדש בקו בנין נסוג כמפורט בנספחים.
 (יב) קביעת הוראות בדבר פיתוח רחבה ציבורית פתוחה עם זיקת הנאה לציבור בתחום המגרש.

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 שבתכנית מס' 5013 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הם בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט באם אינם מצוינים 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 קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בנין חדש בשטח חלקה מס' 81 בגוש 30065, בהתאם למפורט בנספחים מס' 3,2,1.

(ב) השימושים המותרים בבנין כאמור הם:

1. חניה ושטחי עזר נלווים לבנין כחדרי שנאים, מאגר מים, ח. משאבות, חדר גנרטור, חדר בזק, מתסנים וחדרי תפעול החניון והבנין בקומות התת קרקעיות.

2. מסחר בקומת הקרקע, ובלבד שהשימושים לא יהוו מטריד לסביבה ולא יחוללו חניה תפעולית.

3. משרדים ביתרת הקומות.

(ג) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות תת קרקעיות ו-12 קומות עיליות, כמפורט בנספחים מס' 3,2,1.

(ד) שטחי הבניה המירביים בשטח הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
7868.0	7868.0	----	שטחים מתחת מפלס הקרקע
1075.0	214.0	861.0	שטחים מעל מפלס הקרקע למסחר
11,274.0	1955.0	9319.0	שטחים מעל מפלס הקרקע למשרדים
20,217.0	10,037.0	10,180.0	סה"כ

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

1. קוי הבנין העיליים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 2. קוי הבנין התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- (ו) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1,2,3. תותר סטיה של עד +0.5 מ' לעת מתן היתר הבניה.
- (ז) קטעי החזית המסומנים בקו אדום בתשריט הינם קטעי חזית לשימור, וחלות עליהם החוראות הבאות:
1. קטעי החזית המסומנים בתשריט בקו אדום הינם קטעי חזית לשימור עפ"י הוראות התכנית.
 2. תותר פרוקם והקמתם מחדש כמפורט בנספח. לצורך הפרוק וההקמה מחדש יסומנו וימוספרו אבני החזית טרם פירוקה.
 3. יחוייב ניקוי ושיפוץ חזית הבנין, כאמור, וסילוקם של חלקי בנין ופרטי בנין שאינם חלק מהמבנה המקורי.
 4. ראה פירוט החזית לשימור בנספח מס' 3.
- (ח) תחוייבנה נסיגות בקומות העליונות של הבנין, כמפורט בנספחים מס' 1,2,3.
- (ט) בשטח התכנית יוקם חניון לשימוש הקהל הרחב, כמפורט בסעיף 10 להלן.
- (י) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בירוק יהוה שטח עם זיקת הנאה לציבור ותפותח בו רחבה ציבורית פתוחה בהתאם למפורט בנספח מס' 2. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטח הכיכר כאמור תפותח ותוחזק ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

(יא) הוראות בניה באבן ופרטי בניה:

1. לפחות 70% משטח החזיתות החיצוניות יצופה באבן. למרות האמור לעיל, ב-5% משטח חזיתות הבנין יותרו חומרים שאינם אבן לעיצוב מיוחד. 5% אלו יהיו כלולים במנין 70% שפורטו לעיל.
2. כל הקירות החיצוניים של הבנין שהם מאבן, עמודי הבנינים וכל קיר הגובל בדרך יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת תלטיש, בנויה בשורות אופקיות במתכונת בנית האבן המסורתית.
3. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.

(יב) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם אגף התברואה בדבר מיקום עגלות האשפה. האשפה תהיה בכל מקרה בביתן מקורה.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
3. הגשת תכנון מפורט של החניון התת קרקעי ושל הסדרי הכניסה/יציאה ממנו, לאישור המוח' להסדרי תנועה.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר שילוב 6 שנאים שטח הבנין.
5. תיאום עם אגף המים בנושא תכניות האינסטלציה של הבנין.
6. תיאום עם המוח' לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - * תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
 - * ציוד החניון והקומות שמעליו במערכות גילוי/כיבוי אוטומטיות באמצעות ספרינקלרים.
 - * קביעת הוראות להפעלת החניון ותחזוקתו.
 - * תכנון וביצוע דרכי המילוט בקומות החניה, חדרי המדרגות, פירי המעליות, דרך גישה ורחבת מילוט מרח' ישעיהו והפרוזדורים.
 - * תכנון שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
 - * תיאום מערכות האנרגיה של הבנין.
 - * קביעת דרישות בטיחות אש נוספות.
 - * הפרדת גושים באמצעות מחיצות אש.
 - * תכנון הפרוזדורים, חדרי המדרגות.
7. תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות הבנין למערכת הביוב העירונית הקיימת. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. תיאום עם המוח' לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים, והבטחת ביצוע האמור להלן כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וכתנאי למתן טופס 4:
 - * תכנון וביצוע טיפול אקוסטי למניעת החזרת רעש מקירות הכניסה לחניון.
 - * הצבת גנרטור חרום שיעמוד בתקני הרעש וזיהום האוויר.
 - * תכנון וביצוע בולמי רעש בנקודות יציאת האוויר מהחניון.
 - * התקנת גלאי CO בחניון כלי הרכב, להבטחת איכות אויר סבירה בשטח.
 - * בדיקת כמות פליטת זיהום האוויר כלפי רמפת הכניסה לחניון, וקביעת האמצעים

למניעת מפגעים.

* תכנון וביצוע שילוט לעסקים בקומות הקרקע ובקומות העליונות.

* קביעת רשימת העסקים שיתרו בשטח הבנין.

9. ראה סעיף קטן (ז) לעיל.

10. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ותאום

עם נציג משרד התחבורה.

10. חניה פרטית:

(א) בשטח התכנית יוקם תניון ציבורי תת קרקעי בן 5 מפלסים שיכלול כ-200 מקומות חניה,

בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ב) התניון כאמור יהיה פתוח לשימוש הקהל הרחב בארבעת מפלסיו העליונים, בהתאם

להסדרים שייקבעו ע"י עיריית ירושלים.

(ג) תותר הצמדת מקומות החניה המוצעים במפלס התחתון, לבעלי זכויות בבנין המוצע.

במפלס זה יותקנו מכפילי חניה.

11. בנין, גדר ומדרגות להריסה:

בנין, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי

התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאים על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת

מחברת החשמל לענין הצורך בשנאים. שנאים ימוקמו במבנה נפרד או בחלק של הבנין,

בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג

או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

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 וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקימו 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 שיגרם 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 / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע:

א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ, ח.פ. 51-1949505,
רח' האומן 18, ת"ד 52132, ירושלים
טל': 02-6785155

[Handwritten signature]
א.ר. מלונות רותם
(1994) בע"מ

מגישי התכנית:

א.ר. מלונות רותם (1994) בע"מ, ח.פ. 51-1949505,
רח' האומן 18, ת"ד 52132, ירושלים
טל': 02-6785155

[Handwritten signature]
א.ר. מלונות רותם
(1994) בע"מ

המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון, ת.ז. 051587590,
רח' כ"ט בנובמבר 20, ירושלים 92105
טל': 02-563237/8

[Handwritten signature]
אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

תאריך:

7/1/2000

- עדכון (1) - 28/11/96 עפ"י החלטת הועדה המקומית.
- עדכון (2) - 21/2/97 עפ"י הוראות עיריית ירושלים.
- עדכון (3) - 25/2/99 עפ"י החלטת הועדה המחוזית להפקדה.
- עדכון (4) - 10/12/99 עפ"י החלטת המחוזית למתן תוקף.

משרד הפנים מתח ירושלים
 אישור תכנית מס' 8013
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 31/99 ביום 16.9.99

EDISON.DOC

סמנכ"ל תכנון

מנהל היקפה