

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4523 א

שינוי מס' 36/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4523 א  
שינוי מס' 36/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
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 בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט).  
וגיליון 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 – 74.97 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכי מרכז העיר, רח' יפו, מס' 60  
גוש: 30050  
חלקה/ות: 49  
חלק מחלקה/ות: 87

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. קביעת השימושים המותרים בשטח חלקה 49 בגוש 30050 למסחר ומגורים.
- ג. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות מעל הבניין הקיים בשטח, בהתאם לנספח בינוי.
- ד. קביעת בינוי לתוספת קומת גלריה במפלס 3.10 + מ', בהתאם לנספח בינוי.
- ה. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-4 קומות מעל קומת מרתף, ל-6 + קומת גלריה + קומה טכנית לחדר מדרגות ומכונות מעלית על הגג.
- ו. הגדלת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל 670.64 מ"ר, מתוכם 430.28 מ"ר שטחים עיקריים.
- ז. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 1680 וההוראות שבתכנית מס' 4523 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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 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 קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספות של שלוש קומות מעל הבניין הקיים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  - ב. תותר תוספת של קומת גלריה במפלס 3.10 + מ', כמפורט בנספח מס' 1.
  - ג. השימושים המותרים בשטח חלקה 49 בגוש 30050 הם כמפורט להלן:  
קומות קרקע וגלריה - מסחר  
קומות א' - ה' - מגורים
  - ד. שטחי הבניה המירביים הם 670.64 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
596.0	204.28	391.72	165.72	63.01	102.71	430.28	141.27	289.01	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
74.64		74.64	74.64		74.64		-		שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
670.64	204.28	466.36	240.36	63.01	177.35	430.28	141.27	289.01	סה"כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ה. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 6 קומות + קומת גלריה, מעל קומת מרתף, וקומה טכנית בגג. גובה הבניין המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת בהתאם לסוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים על סוגיה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ח. הבנייה תבוצע בהיכף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. ראה סעיף 10 להלן.
  2. תיאום עם מפקדת הגי"א.
  3. תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
  4. ביצוע כל הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
- י. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, היתשי"מ - 1980.

10. חניה פרטית:

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן עבור תוספת הבנייה שתוקם במגרש הבניה שבגוש 30050 חלקה 49, יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הוועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף (ד) לעיל יבוצעו בחניון ציבורי שייקבע ע"י הוועדה המקומית לעת מתן היתר הבניה (להלן: החניון הציבורי).

- ד. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 49 בגוש 30050 אשר ברחוב יפו מס' 60, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בתניון הציבורי, כאמור בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור תוספת הבנייה שתוקם במגרש הבנייה.
- הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבנייה, אלא לאחר שהסיכומים האמורים שולמו.
- ה. החניון הציבורי כאמור בסעיף (ה) לעיל הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב.
- הבעלות ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.
- ו. דרישות החניה ייקבעו ע"י עיריית ירושלים, לעת מתן היתר הבנייה בהתאם לתקן שיהיה נהוג לעת מתן היתר הבנייה.

11. בניין להריסה:

חלקי המבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

12. דרכים:

- תווי הדרכים רוחב והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. ראה סעיף 11 לעיל.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. 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.

17. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 הני"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 ייקבע על ידי יריית 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 בנייה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגיש התכנית :

אפרים כלי  
רחוב יפוא 60, ירושלים

חתימת המתכנן :

תלמה ורדי  
אדריכלית

תלמה ורדי, אדריכלית  
רחוב מרכוס 14, ירושלים

תאריך: 17.11.99

משרד הפנים מחוז ירושלים  
מס' 4523  
אישור תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 518 ביום 4.6.00  
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
מס' 4523  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 8199 ביום 25.8.99  
אנ"ד הועדה