

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8615

שינוי מס' 02 / לתכנית המתאר המקומית

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8615, שינוי מס' 02 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראה בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-294 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' בן יהודה מס' 6, גוש 30049, חלקה 131.
- שטח בין קואורדינטות אורך 220750 ל-220800
לבין קואורדינטות רוחב 632100 ל-632150
הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי ייעוד אזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספת 5 קומות עליונות לבניין לשם תוספת יח"ד חדשות ו/או מעונות לסטודנטים ו/או משרדים חדשים ו/או מלונאות.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 2. תוספת מעלית בחזית צפונית של הבניין.
 - (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - (ד) קביעת גובה מרבי לבניין כך שגובהו בחזיתות הבניין לא יהיה גבוה מ-818.00 (גובה אבסולוטי), למעט בחזית הבניין הפונה לרחוב בן יהודה בה יהיה גובה הבניין לא גבוה מ-812.00 (גובה אבסולוטי), ו-818.00 (גובה אבסולוטי) עבור הקומות העליונות שיהיו בנסיגה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ה) הגדלת מספר קומות מרבי מ-3 קומות ל-8 קומות, ובלבד שגובה הבניין לא יחרוג מהאמור בסעיף ד.
 - (ו) הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח מ-691.00 מ"ר ל-1498.00 מ"ר.
 - (ז) קביעת קווי בנין לתוספת הבנייה:
 1. עד לגובה 812.00 יהיו קווי הבניין כמסומן בקו-נקודה בטוש אדום על גבי התשריט.
 2. עד לגובה 818.00 יהיו קווי הבניין כמסומן בקו-נקודתיים בטוש אדום על גבי התשריט.
 - (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - (ט) קביעת הוראות בגין חלק מבנה להריסה בקומת הקרקע.
 7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8615 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, אם 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 קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחר, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 - (א) יותרו הבנויים הבאים בשטח:
1. תוספת 5 קומות עליונות לבניין לשם תוספת יח"ד ו/או מעונות לסטודנטים ו/או משרדים ו/או מלונאות.
השימוש הסופי ייקבע לעת מתן היתר הבנייה.
 2. תוספת מעלית בחזית צפונית של הבניין.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, או בקו-נקודתיים בטוש אדום.

(ב) יודגש כי לא יותר שימוש מעורב של שימושים באותה הקומה.

(ג) במידה והשימוש בתוספות המוצעות יהיה מלונאות, היתר הבנייה יכלול את האלמנטים הבאים (בשינוי למפורט בנספח מס' 1):

1. יוקצה שטח לקבלת אורחים בקומת מפלס הרחוב.

2. מבנה בית המלון יעמוד בתקנים הפיסיים לתכנון מלונאות.

(ד) שטחי הבנייה המרביים הם 1498.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	מוצע	קיים	(במ"ר)	מוצע	קיים	(במ"ר)	מוצע	קיים	(במ"ר)	
1498.00	807.00	691.00	228.00	157.00	71.00	1270.00	650.00	620.00	0.00-ה	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס	
									0.00-ה	
1498.00	807.00	691.00	228.00	157.00	71.00	1270.00	650.00	620.00	סה"כ	

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ה) מס' הקומות המרבי יהא 8 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 28 יח"ד למגורים (4 יח"ד לקומה) במידה וכל

הקומות, למעט קומת המסחר בקומת הקרקע, תשמשנה במלואן למגורים, ותירשם על כך הערת

אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבנייה הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) 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 טלביזיה ורדיו וכדומה.

(ט) שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהנף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

(י) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

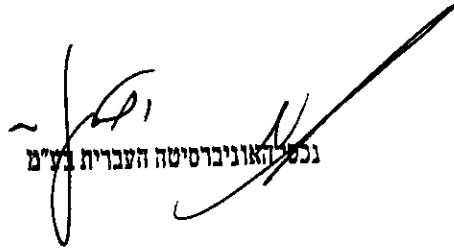
1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של תוספת הבנייה עם מהנדס

העיר בטרם הגשת היתר הבנייה.

2. יחתם הסכם עם עיריית ירושלים לענין שיפוץ חזיתות הבניין הקיימות.

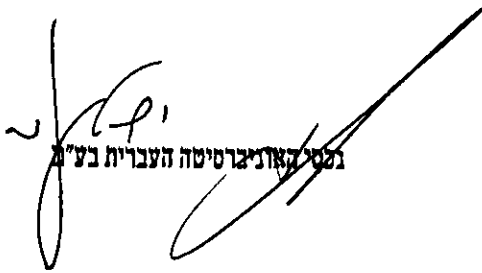
3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה ישופצו חזיתות הבניין הקיים (יוסרו כל תוספות בנייה ותשתית חיצונית שאינה מן הבנייה המקורית, תנוקה אבן הבניין המקורית וכו'), הכול ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
 4. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
 5. תאום פרטי הבנייה עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.
 6. תאום עם משרד התיירות במידה והשימוש בשטח יהא למלונאות.
 7. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח (כולל הסדרת חניה לנכים).
 8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבנייה המוצעת בתכנית למערכת ביוב/ניקוז קיימת. הכול ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
 9. אישור תכנית האינסטלציה לתוספת הבנייה במחלקת המים.
 10. תאום עם אגף תשתיות בעיריית ירושלים לקביעת סדרי עבודה במתחם, לרבות קביעת שטח ההתארגנות לבניה, קביעת זמנים להכנסת חומרי בניה במתחם, ולפינוי פסולת בניה וכדומה.
יא. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"נ - 1980.
יב. השימושים בשטח יהיו:
מסחר בקומת קרקע (מפלט 789.61). תהיה אפשרות להקצאת שטח למבואה למלון.
מגורים או מעונות לסטודנטים או משרדים או מלונאות בקומה ראשונה (מפלט 794.90) ובקומה שנייה (מפלט 798.65).
מגורים או מעונות לסטודנטים או משרדים או מלונאות בקומות שלישית עד שביעית (מפלטים 802.55, 805.58, 808.61, 811.64, 814.67).
יג. תוספת הקומות תותנה בשיקום החצר הפנימית ובפיתוחה כגינה או לפעילות מסחרית.
יד. יש לאטום פתחים בקו בנין 0 בהתאם לנספח הבינוי.
10. חניה פרטית: בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 9.9.2003 ניתן פטור מהתקנת מקומות חניה בגין הבנייה עפ"י תכנית זו.
 11. מבנה להריסה: המבנה המותחם בו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
 12. תחנת שנאים: 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. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין 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 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה: (א) הועדה 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 בסמוך 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 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


 נכס האוניברסיטה העברית בע"מ

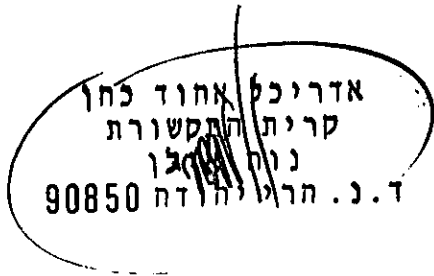
חתימת בעלי הרקע:

האוניברסיטה העברית בירושלים
 אצל נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
 רח' אהליאב 4, רוממה, ירושלים 94467
 טלפון 02-5383438


 נכס האוניברסיטה העברית בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

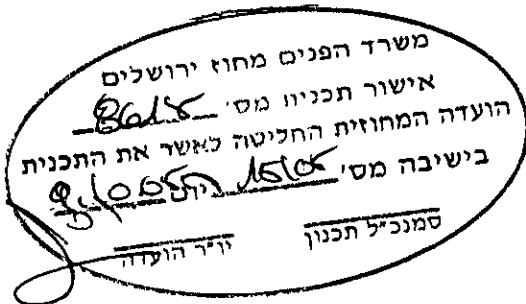
האוניברסיטה העברית בירושלים
 אצל נכסי האוניברסיטה העברית בע"מ
 רח' אהליאב 4, רוממה, ירושלים 94467
 טלפון 02-5383438

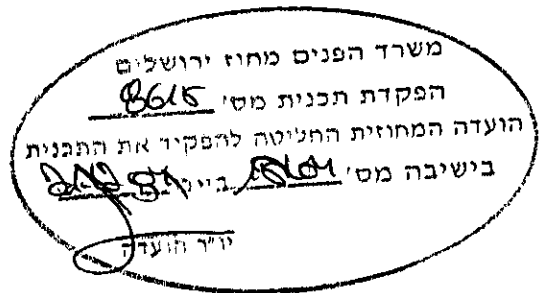

 אדריכל אהוד כהן
 קרית התקשורת
 נווה אילן
 ד.נ. הררי יהודה 90850

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד כהן
 קרית התקשורת נווה אילן, ד.נ. הררי יהודה 90850,
 טל. 02-5334180

תאריך: 10.04.2004


 משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנון מס' 8615
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1516 בתאריך 10.04.04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה


 משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8615
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1516 בתאריך 10.04.04
 יו"ר הועדה