

✓

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6578

שינוי 20/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1/99 לתכנית מס' 3423

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית מס' 6578
שינוי 20/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 3423
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 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. 1:250
(להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול התשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
1130 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, מרכז העיר, רח' יפו מס' 44 השטח הידוע כשטח "מלון רון".
גוש 30052
חלקה: 30
חלקי חלקות: 109, 120 ושטח בלתי מוסדר.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6: מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל
 (ב) קביעות בינוי לתוספת ארבע קומות חדשות מעל הבנין הקיים המיועד לשימור, בהתאם לנספח הבינוי.
 (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות (קיימות שתי קומות) ל- 6 קומות.
 (ד) קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר ו/או מלונאות בקומת הקרקע ולמסחר ו/או משרדים ו/או מלונאות בקומות שמעליה.
 (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל - 4272 מ"ר, מתוכם 3778 מ"ר שטחים עיקריים.
 (ו) קביעת קווי בנין חדשים אפס.
 (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח התכנית, לרבות הוראות לשימור הבנין הקיים והוראות לפיתוח המעבר הציבורי והדרכים הגובלות בו.
 (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 (ט) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3423 וההוראות שבתכנית מס' 6578 ז.

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

Handwritten signature or stamp in the top right corner.

1. לא תותר הריסת הבנין הקיים, למעט האמור בסעיף קטן (ג) להלן. תותר הריסת חלקי מבנים שנוספו לבנין המקורי והפוגעים באופיו הארכיטקטוני.
 2. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבנין 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 יותר שינוי פנימי שיש בו לגרום לשינוי באופי הבנין לשימור.
 4. תותרנה תוספות לבנין בכפוף למפורט בסעיף קטן (ב) להלן.
 5. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, תשוחזר קומת הקרקע, של הבנין הקיים, בחזיתו הדרום מזרחית, בהתאם לבניה המקורית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ובתיאום עם רכז ועדת השימור בעיריית ירושלים.
 6. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, תוסר כל צנרת חיצונית וגלויה וכן מזגנים, מחזיתות הבנין הקיימות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 7. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח יותקנו מוני חשמל ומוני מים בתוך הבנין, בתיאום עם חברת החשמל וחברת הגיחון וע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 8. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, יוקצה שטח באולם הכניסה שבקומת ה-0.00, לצורך הצבת תצוגת קבע, המפרטת את ההסטוריה של הבנין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 9. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח ינוקו חזיתות הבנין הקיימות ע"י התזת מים בלחץ ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, וכתנאי למתן טופס 4.
- (ב) תותר תוספת של ארבע קומות מעל הבנין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר הריסת חלקי מבנה בקומת הקרקע ובקומה א' כמצויין בנספח מס' 1 ובנית אגף צפוני חדש בקומות אלה כמפורט בנספח מס' 1. ראה סעיף 11 להלן.
- (ד) השימושים המותרים בשטח האיזור המסחרי שבתכנית יהיו מסחר ו/או מלונאות בקומת הקרקע, ומשרדים ו/או מסחר ו/או מלונאות בקומות שמעליה.
- (ה) מס' הקומות המירבי יהיה 6 קומות מעל פני הקרקע ועוד קומת מרתף תת-קרקעית. גובה הבנה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1. תוספת המרתף התת קרקעי יהיה בכפוף ח"ד הנדסית המוכיחה שלא תהיה פגיעה בשימור וביציבות המבנה. זכויות הבינוי למרתף מותנות בביצועו.
- (ו) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת נתונים מסכמת - מצב קיים

מפלס	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח מירבי
+0.00	560.8	38.1	598.9
+6.00	560.8	38.1	598.9
+10.60	23.5	54.2	77.7
סה"כ	1,145.1	130.4	1,275.5

טבלת נתונים מסכמת - מצב חדש

מפלס	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח מירבי
-3.50	262.8	56.2	319.0
+0.00	627.4	56.2	683.6
+6.00	629.4	56.2	685.6
+10.60	629.4	56.2	685.6
+15.20	629.4	56.2	685.6
+19.80	583.4	56.2	639.6
+24.40	416.5	56.2	472.7
+28.40		100.5	100.5
סה"כ	3,778.3	493.9	4,272.2

הערות לטבלה:

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

(ז) חומרי בניה ופרטי בנין:

הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
כל פרטי החלונות, הדלתות, המרפסות, הכרכובים, הקשתות והעיטורים יבנו בהתאמה לפרטים הקיימים בבנין הקיים.
הקשתות המוצעות בקומה העליונה תיבנה מאבן - חומר הבניה מחייב וסטיה מהוראה זו תחשב סטיה אדריכלית ניכרת.
עבודות המסגרות יעשו על פי הפרטים הקיימים במעקות ובסורגים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע המפורט בסעיף 10 להלן.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח המעבר הציבורי והדרכים שבתחום התכנית לאישור המח' להסדרי תנועה, המח' לדרכים והמח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, פירוט מפלסים, חומרי גמר וריצוף, גינון ונטיעות וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים.
ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח המעבר הציבורי ושטחי הדרכים כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהבניה בשטח חלקה 30.
3. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 14/או תעודת גמר כלשהיא בשטח חלקה 30, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח בשטח המעבר הציבורי, ובשטחי הדרכים להנחת דעת עיריית ירושלים.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לתברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה משטח התכנית.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת האינסטלציה של הבנין וחיבורה למערכת הביוב והניקוז ולמערכת המים העירונית הקיימות, לאישור מח' הביוב ולאישור מח' המים.
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות להבטחת ביצוע האמור להלן:
 לבנין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: מצד רח' יפו ומצד רח' הרב קוק. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי החניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגנים לא יפחת מ-1.10 מ' נטו ודלת האש תתאים לדרישות תקן ישראלי ת"י 1212 ורחבה לא יפחת מ-1.10 מ'.

האגפים השונים יופרדו ביניהם באמצעות מחיצות אש למשך שעתיים ודלת אש תקנית הנפתחת לכיוון המילוט.

ארכם של הפרוזדורים ללא מוצא לא יעלה על 15 מ' ורוחבם לא יפחת מ-1.50 מ'.

תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין.

בכל שטחי המבנה וחלקיו השונים, יותקנו מערכות גילוי וכיבוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) החלטה תתקבל בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

לבנין יותקנו גנרטור חירום ומעלית נושאת אלונקה עפ"י התקנות הרלוונטיות.

מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות. בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכי"ב.

תוגש לשירותי הכבאות תכנית בטיחותית עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מזוג אויר, גילוי אש וכו'.

דרישות בטיחות אש ספיציפיות למבנה יינתנו בשלב הגשת התכנית להיתר בניה.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום חומרי הבניה והחילון (פנסטרציה) עם המח' לתכנון עיר.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום כל המערכות של הבנין (לרבות מערכות מזוג אויר ואורור) עם המח' לאיכות הסביבה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לשילוט העסקים שבקומת הקרקע לשילוט מרוכז לעסקים המיועדים לקומות העליונות, לאישור המח' לאיכות הסביבה ולהבטחת ביצוע האמור בסעיף קטן (+א) להלן.
10. תנאי למתן היתר בניה הוא אפשרות לשימוש מלונאי בהתאם לתקני משרד התיירות.
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(ט) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

(+) הוראות בניוי נוספות:

1. מקור האנרגיה לבנין יהיה גז או חשמל ולא ע"י מזוט או סולר.
 2. יתוכנן ויבוצע פיר מרכזי וחיבורים אופקיים לפינוי כל מזהמי האויר והגזים מהבנין ומהעסקים בקומת הקרקע, כולל מערכות סינון אקטיבי (פילטר פעיל).
- (א+) הוראות למניעת מפגעים סביבתיים בעת ביצוע הבניה בשטח:
1. תתוכנן ותבוצע גדר בטיחות קשוחה מסביב לאתר שתכלול שילוט הולם, על מהות הפרוייקט, בתאום עם המח' לאיכות הסביבה.
 2. כל עבודות הריסה, סלילת דרכים, שיפוצים, בניית תוספות הבניה וכד', יבוצעו עפ"י מפרט למניעת מפגעים סביבתיים, של המח' לאיכות הסביבה.

10. חניה פרטית:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, עבור הבנין שיוקם בשטח.
- (ב) כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב על פי דרישות העירייה עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה (גוש 30052 חלקה 30), יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ג) מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שבתחום גוש 30050. (להלן: החניון הציבורי).
- (ד) בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 30 בגוש 30052, אשר ברחוב יפו מס' 44, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, כאמור בהתאם למס' מקומות החניה הדרושים עפ"י קביעת העירייה לעת מתן היתר הבניה.
- (ה) הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים ישולמו.
- (ו) החניון הציבורי הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב. הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו עיריית ירושלים. דרישות החניה תקבענה לעת מתן היתר הבניה, ובהתאם למדיניות החניה במרכז העיר, כפי שתגובש לעת זו.

11. מבנים להריסה:

- המבנים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

11. דרכים:

- (א) תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים קיימות ו/או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- (ג) תכנון הפיתוח בשטח המעבר הציבורי ובשטחי הדרכים כאמור וביצוע בפועל של הפיתוח יהיו בכפוף למפורט בסעיף 9 (ח) 2 לעיל.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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 עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה המקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

לאור 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.

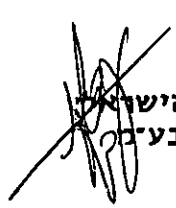
חתימת בעלי הקרקע:

שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ

ח.צ. 520000951

כתובת: קרן היסוד 11 ירושלים.

טל. 6255212

 **הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ**

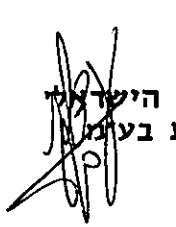
חתימת מגישי התכנית:

שם: הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ

ח.צ. 520000951

כתובת: קרן היסוד 11 ירושלים

טל. 6255212

 **הסינדיקט הישראלי למכרות בע"מ**

י. מולכו אדריכלים בע"מ
רח' רבקה 11, ירושלים
טל: 711616

חתימת המתכנן:

שם: יעקב מולכו

ת.ז.: 0679477

כתובת: רח' רבקה 11 ירושלים

טל.: 6711616

תאריך: 15.8.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0578
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 0510 ביום 14.8.02
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה