

✓

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6782

שינוי 1/99 לתכנית מס' 4836  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מס' 6782, שינוי 1/99 לתכנית מס' 4836, (להלן: התכנית).  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 570 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, רחוב הנביאים 54, גוש 30061 חלקה 14.  
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
א. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 2 מיוחד לשטח למלונאות.  
ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות (הקומה העליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).  
ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.  
ד. קביעת השימושים המותרים למסעדה וחנות בקומת הקרקע ולמלון בקומת הקרקע ובשאר קומות הבנין.  
ה. קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה.  
ו. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 915.77 מ"ר מתוכם 804.65 מ"ר לשימושים עיקריים ו- 111.12 מ"ר לחלקי שירות.  
ז. קביעת הוראות בניה לרבות הוראות לשימור הבנין והגדר הקיימים בחלקה.  
ח. קביעת חזית מסחרית.  
ט. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4836 וההוראות שבתכנית מס' 6782 זו.
8. הוראות התכנית:  
ההוראותיה 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 מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

.9

שטח למלונאות :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית 4836 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. הבנין הקיים בשטח החלקה הינו בנין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:
- (1) לא יותרו שינויים בחזיתות הבנין הקיימות אלא באישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעת מתן היתר הבניה.
  - (2) לא תותר כל פגיעה באופיו האדריכלי של הבנין, לרבות בסוג האבן, בפתחים, בכתובות, בסיתות, בכיחול, בסורגים, בצמחיה, בגדרות, בשערים ובבורות מים במידה שקיימים.
  - (3) יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא יגרמו לשינוי באופיו האדריכלי של של הבנין כאמור בסעיף קטן (2) לעיל.
  - (4) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יהרס/יוסרו כל תוספות הבניה והתשתיות החיצוניות שאינן מן הבניה המקורית ותנוקה אבן הבנין המקורית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
  - (5) תותרנה תוספות בניה כאמור בסעיף קטן (ב) להלן.

ב. תותר תוספת של שתי קומות מעל הבנין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. השימושים שיוותרו בשטח הם מסחר ומלונאות בקומת הקרקע ומלונאות ושטחי שירות לנייל ביתרת הקומות.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח חלקה 14 הם כמפורט בטבלה שלהלן -

סה"כ (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)		שימושים עיקריים (מ"ר)		מפלסים	
	מוצע	קיים	מוצע	קיים		
23.22	-	-	-	23.22	שטחים מתחת למפלס $\pm 0.00$	מסחר
282.63	-	25.70	-	256.93	שטחים מעל מפלס $\pm 0.00$	
-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס $\pm 0.00$	מלונאות
609.92	55.06	30.36	311.74	212.76	שטחים מעל מפלס $\pm 0.00$	
915.77	55.06	56.06	311.74	492.91	סה"כ	

הערות לטבלה -

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ה. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בהיתר הבניה שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת גובה הבניה המירבי, ממגבלת מספר הקומות המירבי, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין המירביים.

- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה תהיה בנוסח מסורתי של השכונה מבחינת גודל הפתחים, סורגים, מעקות, פרטי המבנה והפתחים באבן.
- (1) פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית. דהיינו שימוש באבני מזוזה (קלבות ארוכות) משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים. עומק האבן בפתחים יהיה 15 ס"מ לפחות.
- (2) הגדרות ייבנו בציפוי אבן כנ"ל מ-2 צידיהם.
- (3) אבני הקודקוד למעקות הבנין ולגדרות יהיו מאבן מסותת בעובי 8 ס"מ לפחות.
- (4) הכיחול יהיה בגוון האבן או בהיר ממנה.
- (5) שימוש בחומרים אחרים בשילוב עם האבן, כגון מתכת, עץ, בטון גלוי וזכוכית מותנה באישור מהנדס העיר.
- ז. שילוט - לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ה 1980.
- ח. תנאים למתן היתר בניה -
- 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  - 2) תאום עם אגף התברואה בדבר קביעת שטח פינוי האשפה בשטח.
  - 3) ראה סעיף 11 להלן.
  - 4) תיאום עם המח' לשירותי כבאות בנושאים הבאים:
- ט. חדרי המלון יתוכננו בהתאמה לדרישות התקנים הפיסיים לתכנון מלונאות של משרד התיירות.
10. חזית מסחרית:
- החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
11. חניה:
- 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. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שברח' הנביאים 54 (גוש 30061 חלקה 14) יוכשרו ויוקמו 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 ציבורי סמוך (להלן: החניון הציבורי).
  - ד. בעלי הקרקע, הידועה כחלקה 14 בגוש 30061 אשר ברחוב הנביאים מס' 54 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
  - ה. החניון הציבורי, כאמור בסעיף קטן ג. לעיל הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.
  - ו. דרישות החניה בשטח התכנית הן מקום חניה אחד לכל 5 חדרי מלון. לא יידרש מקום חניה לאוטובוס.
12. תחנת שנאים:
- לא תבנה תחנת שנאים בשטח התכנית.
13. קולטי שמש על הגג:
- א. תותר הצבת קולטי שמש אשר ישלבו בגגות המשופעים.
  - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (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 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

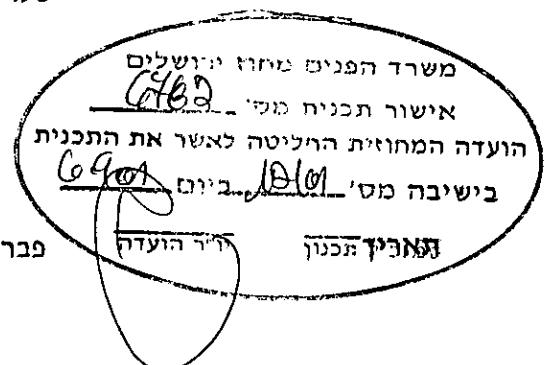
פונדמינסקי שניאור  
 ת.ז. 000015651  
 רח' פרישמן 18, ירושלים  
 טל': 02-5663466

חתימת מגישי התכנית:

פונדמינסקי שניאור  
 ת.ז. 000015651  
 רח' פרישמן 18, ירושלים  
 טל': 02-5663466

חתימת המתכנן:

נחום מלצר ת.ז. 07443930  
 נ. מלצר, ג. איגרא – אדריכלים בע"מ  
 רחוב לוי גורגי 4, ירושלים  
 טל. 02-5610463  
 מלצר ג. איגרא - אדריכלים בע"מ  
 רח' לוי גורגי 4, ירושלים 93110  
 טל 02-5610463, 02-5631221  
 פקס. 02-5630820



2001