

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5351

שינוי 96/ לתכנית מס' 2833
שינוי מס' / 96 לתכנית מס' 2833 א'
שינוי מס' / 96 לתכנית מס' 2833 ד'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5351
שינוי מס' / 96 לתכנית מס' 2833
שינוי מס' / 96 לתכנית מס' 2833 א', שינוי מס' / 96 לתכנית מס' 2833 ד'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב.
(להלן : הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן : התשריט)

4 - 1 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

1. גליון אחד של תכנית למפלסים 26.5 - עד 41.2 + הערוך בק.מ. 1:500
(להלן : נספח מס' 1)

2. גליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 2)

3. גליון אחד של תכנית מפלס 0.00 ± וחתך הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 3)

4. גליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 4).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
נספחי הבינוי מחייבים בנושאים הבאים : גובה, מספר קומות כולל מיקום מבנה גבוה ומיקום מבנה נמוך, קווי בנין, ושטחי בניה.
נספחי התנועה והחנייה הם מנחים בלבד.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 5,276 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רוממה, שטח בין הרחובות שרי ישראל ותורה מציון.

רשת קואורדינטות חדשה :

קו רוחב מ - 633175 עד 633050

קו אורך מ - 219800 עד 219700 .

גוש : 30076

חלקות : אין

חלקי חלקות : 121 , 167

גוש : 30077

חלקות : 144 , 145

חלקי חלקות : 125 , 126

גוש : 30078

חלקות : 229

חלקי חלקות : 230

בין היתר, מגרשים מס' 5 - 1 שעל פי תכנית מס' 2833, הכל על פי הגבולות המסומנים

בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

1. שינוי יעוד השטח מאזור מגורים 2 לשימושים מלונאות/ משרדים/ מסחר/ מגורים.
2. קביעת בינוי להקמת בנין חדש עפ"י השימושים המפורטים בסעיף מס' 6(1) לעיל.
3. קביעת מס' הקומות המירבי ל - 13 קומות במבנה התמיר מעל $0.00 \pm$ ו - 6 קומות בחלק הנמוך מעל $0.00 \pm$, ו - 7 קומות תת קרקעיות.
4. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח המיועד לשימושים המפורטים לעיל,
ל - 26,853 מ"ר, מתוכם 13,725 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים
ו - 13,128 מ"ר שטחים המהווים שטחי שירות.
5. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין מירביים, לרבות קווי בנין אפס.
6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח.

7. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
8. קביעת הוראות להקמת חניון תת-קרקעי הפתוח לשימוש הקהל הרחב והוראות להפעלתו.
9. קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.
10. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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' 1616 וההוראות שבתכנית מס' 5351 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 שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למלונאות/משרדים/מסחר/מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה הוא שטח למלונאות/משרדים/מסחר/מגורים או כל שילוב שלהם, {ראה סעיף 6(1)} הכל כפי שיקבע לעת מתן היתר בניה, במטרה לאפשר ליזם לבחון את כל השימושים המתאימים ביותר תוך עמידה בכל התקנים הנדרשים, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

1. תותר הקמת בנין חדש כמפורט בנספחים מס' 4 - 1.
2. השימושים שיתרו בשטח זה הם מלונאות/משרדים/מסחר/מגורים או כל שילוב שלהם.
3. מס' הקומות המירבי יהא 13 קומות עיליות מעל לכל היותר ו - 7 קומות תת-קרקעיות.
- גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 3 - 1. תותר סטייה של עד $1.0 \pm$ מ' מהמצוין בנספחים כאמור, לעת מתן היתר הבניה.
4. סטייה מגובה הבניה תקבע כ - "סטייה ניכרת".

5. שטחי הבניה המירביים בשטח יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות(במ"ר)		שימושים עיקריים (במ"ר)	
	חניון	שרות		
15,404	9,560	1,582	4,262	שטחים מתחת למפלס ± 0.00
11,449	-	1,986	9,463	שטחים מעל למפלס ± 0.00
26,853	9,560	3,568	13,725	סה"כ

הערות לטבלה :

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

א. קווי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן :

- קווי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- קווי הבנין המירביים לבניה תת-קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ב. השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה תת קרקעית וכניסה לחניונים. יחולו עליו הוראות התכנית 2833 ד'.
- ג. בשטח המפלסים התת-קרקעיים יוקם חניון שיהא פתוח לציבור הרחב , על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כמפורט בנספחים 4 - 1 .
- אחזקת שטח החניון תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח ועל חשבונם.
- הניהול והפעלת החניון יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח, בהתאם להסדרים שייקבעו על ידי עיריית ירושלים. מספר החניות שניתן להצמיד בהצמדות מיוחדות, יהיה שווה למספר החניות שיחושבו עפ"י תקן.
- ד. שטחי הגג ישמשו כשטחים פתוחים ותותר בניית סוכות ופרגולות צל.

ה. הוראות בינוי :

- 1. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת , בשילוב זכוכית ו/או חומר אחד. כך שהחומרים שאינם אבן בחזיתות הבנין יוגבלו ל - 30 % + 5 % אלמנטים מיוחדים.
- 2. תותר הקמת פרגולות במרפסות, בהתאם לפרט שיתואם על ידי מהנדס העיר לעת מתן היתר בניה.

3. תותר הקמת מתקנים טכניים על גג הבניין שיכלול, בין היתר, חדרי מכונות, יציאות מחדרי מדרגות, ציוד מיזוג אוויר ציוד תקשורת, מתקנים טכניים לתפעול. לכל המתקנים הטכניים כאמור יבנו מסתוריים להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לעת הוצאת היתר בניה.
4. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ 1980.

1. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים שבתחום התכנית לאישור מחלקת הדרכים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. שלבי הביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, ואחריות על הביצוע, ייקבעו על ידי עיריית ירושלים לעת מתן היתר הבניה.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לרבות פיתוח שטחי הדרכים שבתכנית, לאישור המחלקה לגגנות העיר והמחלקה לאיכות הסביבה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, תכנון גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן ורחוב, תכנון גישות לעגלות ולנכים, תכנון מערכות השקיה מבוקרות וכדומה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים בשטחי המדרכות שמסביב לבנין והתקנת מערכת השקיה בהן וריצופן באבנים משתלבות, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המחלקה לשיפור פני העיר. לא יינתן טופס 4/אז תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת הפיתוח להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר לאתר שפיכה המאושר על ידי העירייה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הביוב בדבר התחברות הבניין לרשת ביוב העירונית. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת המים בדבר התחברות הבניין לרשת המים העירונית ובדבר העתקת קווי מים קיימים ו/או אביזרי מים עירוניים, במידת הצורך, על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים :
 - א. תכנון וביצוע אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.

- ב. ציוד החניון במערכת גילוי, כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלים.
- ג. הוראות להפעלת החניון ותחזוקתו.
- ד. תכנון וביצוע דרכי מילוט מכל נקודה בחניון אלא חדרי מדרגות ופתחי יציאה ויציאת חירום.
- ה. תכנון והקמת שילוט לדרכי מילוט מהחניון.
- ו. תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פירי מעליות, דרכי מילוט, פרוזדורים, חדרי מדרגות חיצוניים.
- ז. תכנון וביצוע דרך גישה ורחבות מילוט.
- ח. תיאום מערכות האנרגיה עם הגורמים המתאימים.
- ט. תיאום דרישות בטיחות אש ספציפיות ודרישת לגורדי שחקים.
- י. תיאום תכנית בטיחותית.
- יא. הפרדת גושים באמצעות מחיצות אש.
- יב. תכנון וביצוע מדרכת מילוט ברמפה המשמשת לרכב ויצירת קשר אל קומות הבנין באמצעות דלתות אש ומדרכת מילוט.
- יג. תכנון וביצוע 2 חדרי מדרגות במבנה הגבוה.
- יד. התקנת מעליות נושאות אלונקה וכן גנרטור חרום.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת התברואה בנושא תכנון מקום להצבת דחסנית ודרך גישה נאותה אליה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדס העיר.
- ט. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר מיתוג בשטח התכנית.
- י. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של החניה התת-קרקעית ואת הגישה אליה וכן את החניה העילית לרבות החניה לאוטובוסים וכן אישור תוכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- יב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בכל הנושאים המפורטים להלן והבטחת ביצועם בפועל כתנאי למתן היתר בניה בעת הבניה / בעת הפעלת בית מלון.
- יג. הצורך לבדוק במנהרת הרוח יבחן בשלב היתר הבניה מול המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- יד. פעולות למניעת מפגעים בעת הבניה :
- רעש – כל ציוד בניה שיופעל בעת הבניה יחויב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט- 1979. העבודה באתר תבצע בימי חול בלבד.

אבק – יש לבצע הרטבה באמצעות מים או מייצבים מאושרים על ידי המחלקה לאיכות הסביבה לפחות 3 פעמים ביום בקיץ. ההרטבה תבוצע על דרכי עפר ועל ערמות עפר וכן תהיה שטיפה קבועה של גלגלי המשאיות שיצאו מפתח אתר הבניה, תוך עמידה בתקני איכות אויר לאבק שוקע ומרחף. הובלת שפכי עפר תהיה לאתר פינוי מאושר על ידי עיריית ירושלים ובאמצעות מובילים בעלי רשיון עסק תקף.

מניעת מפגעים סביבתיים כגון :

הריסה, חפירה ובניה יבוצעו בהתאם למפרט למניעת מפגעים סביבתיים של המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי למתן היתר בניה לעבודות אלו הינו אישור המחלקה לאיכות הסביבה. האישור יינתן לאחר מסירת תכניות ונתונים טכניים.

פעולות למניעת מפגעים :

אזורר – בחניון התת קרקעי תופעל מערכת אזורר מרכזית לפליטת מזהמי אוויר דרך פתחי אזורר מרכזיים. מערכת האזורר תתבסס על מינימום 6 החלפות אוויר בשעה. בחניונים התת-קרקעיים תותקן מערכת גלאים לפחמן חד חמצני בתקרה שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת על מערכת האזורר. תנאי למתן טופס 4 יהיה מסירת אישור של החברה המתקינה את מערכת גלאי ה- CO בחניון. אזורר המטבח המרכזי יהיה באמצעות פיר מרכזי שיסתיים בגג הבנין. תכניות האזורר יועברו בשלב היתר הבניה לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. יש לציין את מיקום נקודות הפליטה של מערכת האזורר כולל פליטת חדר הסקה וחדר גנרטור חירום. **שפכים** – מתקני הקדם לטיפול בשפכים יותקנו במידת הצורך במקומות בהם תתאפשר גישה נוחה לריקון וטיפול. בתכנית להיתר בניה יפורטו התכניות והמיקום של מתקנים אלה. **רעש** – לא יופעלו בבנין מערכות קריזה אלא לצורכי חרום בלבד ובאופן שלא יגרום למפגעי רעש מחוץ לתחום המבנה. **טיפול אקוסטי** – כל החזיתות הפונות לבנין רוקח ולכיוון שרי ישראל יעברו טיפול אקוסטי שיפחית את רמת הרעש מתחת ל- 40 DC בתוך הבנין כאשר החלונות סגורים. הטיפול האקוסטי יכלול :

1. מניעת מטרד, רעש מרחוב שרי ישראל.
2. השפעה של מערכות מכניות שבתחום המלון.
3. השפעת כלי רכב בכניסה וביציאה מהחניון התת קרקעי.

- אנרגיה – מערכות האנרגיה תופעלנה באמצעות חשמל, גז, ראדון – לא ינתן טופס 4 ו/או רשיון להפעלת בין מלון אלא לאתר ביצוע בדיקת ראדון וקבלת תוצאות להנחת דעתה של המחלקה לאיכות הסביבה.
- פעולות שיש לבצע כתנאי למתן היתר בניה :**
- טיפול אקוסטי – תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לטיפול האקוסטי המוצע לבנין, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה שיכלול את :**
1. הטיפול האקוסטי בחזית הבנין המתוכנן למניעת מטרדי הרעש מתנועת כלי הרכב ברח' שרי ישראל.
 2. ההשפעה האקוסטית של כל המערכות המכניות שבתחום התכנית והאמצעים הנדרשים (במידה ויהיה צורך) לעמידה בדרישות התקנות.
 3. השפעת חניית האוטובוסים והשפעת תנועת כלי הרכב ביציאות וכניסות לחניון התת קרקעי על הסביבה בשעות היום והלילה והאמצעים הנדרשים (במידה ויהיה צורך) לעמידה בדרישות התקנות.
- אזור – תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של מערכת אזור החניונים, שרותי הסעדה והמטבחים, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.**
- גז ראדון – תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר המפרט ההנדסי למניעת ראדון בבנין.**
- שילוט – תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית השילוט לצורך הכוונה לאתר בעת הבניה.**
- שפכי עפר – תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בדבר העברת שפכי עפר ופסולת בניה מאתר הבניה לאתר מוסכם על עיריית ירושלים.**
- טו. הוועדה המקומית תהא רשאית לאפשר שינויים אדריכליים בהיתר הבניה ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קווי הבנין.**
- טז. ניתן להגיש בקשה להיתר בניה בשלבים באישור מהנדס העיר.**
- 10. חניה :**
1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח ובתחום המגרש.
 2. הכניסה והיציאה לחניון תת קרקעי לרכב פרטי תהיה מכיוון רח' שרי ישראל ו/או רח' תורה מציון בהתאם לאישור מחלקת התנועה של עיריית ירושלים.
 3. החניה לרכב פרטי תהיה תת קרקעית והחניה לאוטובוסים תהא עלית או תת קרקעית, מיקום חניית האוטובוסים יקבע בעת מתן היתר הבניה בכפוף לאישור מחלקת התנועה בעיריית ירושלים.
 4. דרישות החניה יהיו עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

11. שטח עם זיקת הנאה לציבור :

השטח המסומן בקוים שחורים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור, ללא מגבלה כל שהיא, להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה ועל חשבונו כתנאי למתן טופס 4. שטח זה יפותח כשטח פתוח ללא זכויות בניה מעל הקרקע.

תכנון ופיתוח בשטח, ביצועו ואחזקתו יהיו באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם בהתאם להנחיות עיריית ירושלים.

12. בנין להריסה :

(א) הבנין /ים המותחם /ים בקו צהוב בתשריט מיועד/ ים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. דרכים :

תוואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט :

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. בשטחים אלו ניתן ליעד שטח הדרוש להנחת מסילת הברזל עבור הרכבת הקלה, לרבות כל השטחים המבנים והמתקנים הדרושים להפעלתה והתקנתה של רכבת קלה.

14. הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

15. היטל השבחה :

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. 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 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 יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוצא בזה הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות :

חתימת בעלי קרקע :

י.ח.ש. יעוץ עסקי בע"מ (מס' חברה 511029365) י.ח.ש. יעוץ עסקי בע"מ
כתובת: רח' תורה מציון 16 ירושלים
טלפון 02 - 5380585

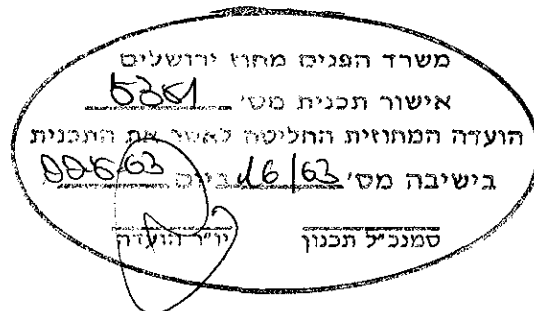
חתימת מגישי התכנית :

י.ח.ש. יעוץ עסקי בע"מ (מס' חברה 511029365) י.ח.ש. יעוץ עסקי בע"מ
כתובת: רח' תורה מציון 16 ירושלים
טלפון 02 - 5380585

חתימת המתכנן :

א. רכס - ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים
רח' דרך בית לחם 85 ירושלים
טלפון 02 - 6735727

א. רכס - ש. אשכול
אדריכלים ומתכנני ערים
דרך בית לחם 85 ירושלים 93624
טל: 02-6735727 פקס: 02-6736707



27 ביולי, 2003

כ"ח תמוז תשס"ג