

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8321

שינוי מס' 45/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8321,

שינוי מס' 45/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מטמכי 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 ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

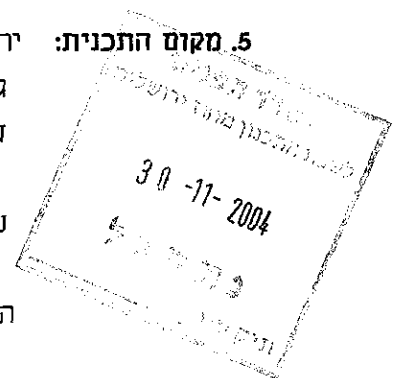
4. שטח התכנית: כ-174 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' דורות ראשונים 2 / רח' בן יהודה מס' 6.

גוש 30049,

חלקה 132.

שטח בין קואורדינטות אורך 220700 ל-220800
לבין קואורדינטות רוחב 632100 ל-632200
הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית: (א) שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.

(ב) קביעת בנוי לתוספות בניה לבניין הקיים בהתאם לנספח הבינוי, וכמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת מעלית בחזית הצפונית של הבניין.

2. קביעת בינוי לתוספת 4 קומות חדשות לשם תוספת יח"ד חדשות ו/או משרדים חדשים.
(ג) קביעת השימושים המותרים בבניין למסחר בקומת הקרקע, ולמגורים ו/או משרדים בקומות שמעליה.
(ד) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
(ה) קביעת גובה מרבי לבניין כך שגובה המעקה הבנוי בחזית הבניין לא יהיה גבוה מ-818.00 (גובה אבטולוטי).
(ו) הגדלת מספר הקומות המרבי מ-4 קומות ל-8 קומות, ובלבד שגובה הבניין לא יחרוג מהאמור בסעיף ה'.
(ז) הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח מ-590.00 מ"ר ל-1240.00 מ"ר.
(ח) הגדלת מס' יח"ד המרבי מ-5 יח"ד ל-17 יח"ד, במידה ש-4 הקומות החדשות תשמשנה במלואן למגורים.
(ט) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
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' 8321 ז.
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 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 לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
(א) השימושים המותרים בבניין הם מסחר בקומת הקרקע ומגורים ו/או משרדים בקומות שמעליה.
(ב) תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
1. תותר תוספת מעלית בחזית הצפונית של הבניין.
2. תותר תוספת קומות עליונות בתנאי שלא תהיה חריגה מגובה הבניין כפי שנקבע בסעיף 6' לעיל, הכול בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ג) שטחי הבנייה המרביים הם 1240.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ (במ"ד)			שטחי שירות (במ"ד)			שטחים עיקריים (במ"ד)		
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	
1236.00	646.00	590.00	236.00	146.00	90.00	1000.00	500.00	500.00	שטחים מעל למפלס ה-0.00
4.00	4.00	----	4.00	4.00	----	----	----	----	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1240.00	650.00	590.00	240.00	150.00	90.00	1000.00	500.00	500.00	סה"כ

הערות לסבלה:

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

- (ד) מס' הקומות המרבי היא 8 קומות. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 17 יחידות דיור, במידה וארבע הקומות המוצעות בתכנית זו תשמשנה במלואן למגורים.
- (ו) בקומת הקרקע קיימות 5 חנויות.
- (ז) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גזון סיתות וכחול אבן הבנייה הקיים, לרבות בקירות הבניין הצמודים לגבולות החלקה ולבניינים סמוכים, ולרבות בחזית חדר המעלית.
- הבנייה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות 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 בשטח אלא לאחר תיאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר.
 2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 3. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה.
 4. תאום עם שירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:
- א. לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בתכנית פיתוח.
- ב. רחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרווזור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזור יתאימו לדרישות תקנות הבנייה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

- ג. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
ד. יותקן תא עשן (smoke lobby) לבידוד והפרדת מבואות המעליות בכל קומות הבניין מאלמנטים אמידי אש ל-90 דקות עם דלתות אש תקניות.
ה. תותקן מערכת שאיבת עשן מפרוחדורי הקומות עם יכולת שליטה מקומות האש על פי התפתחות השריפה.
ו. מערכות האנרגיה של הבניין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
ז. הבקשה להיתר תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה, בצירוף נספחי הבטיחות עם כל ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות וייעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
ח. (יא) לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לבניין אלא לאחר הסרת המזגנים מהחזיתות הראשיות של הבניין ולאחר חידוש שלטי החנויות בהתאם להנחיות שיינתנו ע"י עיריית ירושלים.
ט. (יב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ס - 1980.

10. חניה פרטית: בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 9.9.2003 ניתן פטור מחניה.

11. 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.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

13. 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.

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 הבקשה להיתר 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 כרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להגחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094
מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094
מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094

בעלי קרקע:

הס אילת, ת.ז. 02481196, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס עליזה, ת.ז. 317760346, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס דגנית, ת.ז. 028052439, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס מנשה, ת.ז. 059859108, רח' הלל 23, ירושלים 94581.

מנשה הס, עו"ד
 על פי יפוי כח
 מ.ר. 19094

יעקב סיסון ע"י עו"ד חיים ומנשה הס
 מגדל רסקו, רח' הלל 23, ירושלים 94581
 טלפון 02-6254425

מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094
מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094
מנשה הס, עו"ד
 על פי יפוי כח
 מ.ר. 19094

מגיש התכנית:

הס אילת, ת.ז. 02481196, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס עליזה, ת.ז. 317760346, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס דגנית, ת.ז. 028052439, רח' הלל 23, ירושלים 94581.
 הס מנשה, ת.ז. 059859108, רח' הלל 23, ירושלים 94581.

מנשה הס, עו"ד
 על פי ימני כח
 מ.ר. 19094

יעקב סיסון ע"י עו"ד חיים ומנשה הס
 מגדל רסקו, רח' הלל 23, ירושלים 94581
 טלפון 02-6254425

המתכנן:

אדריכל אהוד כהן, ת.ז. 050671007
 מרכז התקשורת נוה אילן, ד.נ. הרי יהודה 90850,
 טל. 02-5334180

תאריך: 05.11.2004

אדריכל אהוד כהן
 קרית התקשורת
 נוה אילן
 ד.נ. הרי יהודה 90850

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8331
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 12104 ביום 04.10.04
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון