

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4498

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 856

ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2009

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4498 שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 856 ושינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 2009 (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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. 1:100 (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-564 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, מרכז העיר, רח' הלל
גוש: 30036
חלקים מחלקות 158 ו-139.

שטח בין קואורדינטות אורך 171000 - 170950
ובין קואורדינטות רוחב 131875 - 131800
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לשטח מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת בינוי להקמת מבנה מסחרי, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח לבית קפה/ מסעדה ולשירותים ציבוריים לקהל הרחב.
(ד) קביעת שטחי הבנייה המירביים ל-336 מ"ר.
(ה) קביעת קווי בניין מירביים להקמת המבנה המסחרי.
(ו) איחוד חלקות.

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' 4498 ז.ו.

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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים הוא שטח מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

(א) מודגש בזאת כי הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.

(ב) תותר הקמת מבנה מסחרי בשטח. המבנה המסחרי כאמור, יהא מבנה השירותים הציבוריים שיפורק ויועתק משטח חלקה 31

בגוש 30052 לשטח תכנית מס' 4498 זר, בהתאם להוראות תכנית מס' 3795, סעיף 10(7).

הקמת המבנה המסחרי כאמור, תבוצע ע"י חברת אשרד י/או מי שיבוא במקומה/ מטעמה, ועל חשבונה, בהתאם לכתב ההתחייבות ולכתב הערבות המצורף לו, שנחתם ביום 24 לחודש אוגוסט 1988 - בכל הנוגע להעתקתו ולהקמתו מחדש של מבנה השירותים מחלקה 31 בגוש 30052.

(ג) השימושים המותרים בשטח הם בית קפה/ מסעדה ושירותים ציבוריים לשימוש הקהל הרחב, וכן מחסן המיועד לעובדי מח' הגננות בעיריית ירושלים, כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) המבנה כאמור בסעיף (ב) לעיל, מיועד לשימור ולא יותרו כל שינויים במעטפת החיצונית של הבניין המקורי למעט השינויים הבאים:
1. הגדלת הפתחים בחזיתות המזרחית והדרומית.
2. איטום פתח בחזית המערבית.
3. תוספת גגון לאורך החזית המערבית.

(ה) הבינוי יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ו) שטחי הבנייה המירביים הם 336 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (מ"ר)
	שטח הכנה/ אכסון	בית קפה/מסעדה (נטו)
191.90	55.20	136.70
	לבית הקפה	
143.90	5.50	138.40
	מדרגות	שירותים ציבוריים
335.80	60.70	275.10
		סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון
והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ז) תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית

פיתוח לשטח מגרש חדש מס' 1 לאישור
המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי הבקשה
להיתר ועל חשבונם.

תכנית הפיתוח, כאמור, תהא בק.מ. 1:100
ותכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
פירוט גינון וצמחייה, ריצוף, גידור,
השקיה.

ביצוע תכנית הפיתוח, לרבות נסיעת עצים
בוגרים והתקנת מערכת השקיה תת-
קרקעית, יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר
ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר

הבנייה ולא יינתן טופס 4 עד להשלמת הפיתוח לשביעות רצון המ' לשיפור פני העיר.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יצורפו פרטי בניין בק.מ. שלא יפחת מ-1:20 שראו החיבור בין קומת המסד לקומה החדשה.

(ט) תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם חברת החשמל.

(י) תנאי למתן בנייה הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הקמת ארובה, במידת הצורך, לפינוי מזהמים.

הארובה, אם תיבנה, תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(יא) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

(יב) תנאי למתן היתר בנייה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

10. עתיקות : (א) תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

(ב) במידה שיתגלו עתיקות תוך כדי עבודות הפיתוח בשטח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח-1978.

11. חנייה פרטית : הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.

12. ביצוע התכנית : מיד עם אישור תכנית זו תוכן תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה.

הוועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מבעלי החלקות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית לרבות ביצוע מדידת חלוקה חדשה בשטח, בהתאם ליחס שטח של חלקה בודדת לשטח הכללי של החלקות לבנייה.

13. נטיעת עצים : בשוליים המזרחיים של חצר בית הקפה יינטעו 4 עצים בוגרים שיחצצו בינו לבין שטח בית הקברות הסמוך כמסומן בתשריט.

14. אחזקה : מתפעל בית הקפה יתחזק את השירותים שמתחתיו.

15. חלוקה חדשה : (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לבעלות עיריית ירושלים, על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהשטחים פנויים מכל מבנה, אדם וחפץ.

16. תחנת

טרנספורמציה : לא תוקם תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית.

17. אנטנות

טלוויזיה

ורדיו : לא תותר הצבת אנטנה על גג הבניין.

18. קולטי שמש

על הגג : לא תותר הצבת קולטי שמש על גג הבניין.

19. היטל השבחה : (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית : בעלי הזכויות במקרקעין 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 ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו
עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים
בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית
ירושלים.


כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על
חשבונו 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, ולצורך זה יינתן כתב
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת
בניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור
בסעיף זה.

היוזם : עיריית ירושלים.

המתכנן : אדריכל דוד קרויאנקר, רחוב הכפיר 132, מלחה, ירושלים,

טל. : 6794296, פקס: 6796517.



תאריך: 15.11.1997

