

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 7109 - קריית עיריית ירושלים



- שינוי מספר 1/04 לתכנית מספר עמ'9/ (לעיר העתיקה וסביבתה)
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 13555
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 13555 ג
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 13555 ה
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 13555 ו
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 13555 ז
- שינוי מספר 1\04 לתכנית מספר 8000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מספר 7109 - קריית עיריית ירושלים, שינוי מספר 02\1 לתכנית מספר עמ'9/ (לעיר העתיקה וסביבתה) שינוי מספר 02\1 לתכנית 13555, שינוי מספר 02\1 לתכנית 13555 ג, שינוי מספר 02\1 לתכנית 13555 ה, שינוי מספר 1\02 לתכנית 13555 ו ושינוי מספר 02\1 לתכנית 13555 ז (להלן: "התכנית"). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח מנחה בק.מ. 1:200. (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-2,01 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, שטח בין רחוב יפו, כיכר קריית העיריה ומגרש הרוסים, המבנה הידוע כבנין אביחיל. גוש 30817 חלקי חלקות 3,2 ו-6 מגרש מס' 13 עפ"י ת.ב.ע. 13555.
6. מטרות התכנית:
 - א. קביעת שטחי הבנייה המירביים.
 - ב. קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה ובניית בניין חדש במקומם והנמכת מפלס הביכור שלפני הבניין החדש.
 - ג. שימור בניין קיים והוספת גג רעפים בהתאם לחזית המקורית של הבניין. הוספת גרמי מדרגות חיצוניים שנהרסו.
 - ד. שינוי יעוד משטח למרכז אזרחי לשטח ציבורי פתוח.
 - ה. קביעת חזית מסחרית.
 - ו. קביעת בטול דרך מאושרת.

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 מספר 3555'ב', 3555'ג', 3555'ד', 3555'ה', 3555'ו', 3555'ז' והוראות שבתכנית מספר 7109 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית מספר 7109 להוראות תכנית שקדמה לה יחולו הוראות תכנית 7109 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות, מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ובנספחי 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 למרכז אזרחי:
 9.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום וכתום לסרוגין הם שטחים למרכז אזרחי וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3555'ב', 3555'ד', 3555'ה' ו-3555'ו', בהתאמה לגבי שטח למרכז אזרחי.

9.2 שטחי בניה מירביים:
 שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט להלן בטבלה, במ"ר:

סה"כ במ"ר	סה"כ - במ"ר -		שטחי שירות - במ"ר -			שטחים עקריים - במ"ר -			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
5,426	2,503	2,923	725	385	340	4,701	2,118	2,583	שטחים מעל למפלס ה-0.00
408	408	-	55	55	-	353	353	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
5,834	2,911	2,923	780	440	340	5,054	2,471	2,583	סה"כ

** יותר שינוי בשטחים בין הקומות ובלבד שסה"כ השטחים בתחום מעטפת הבניין ישאר קבוע במפורט לעיל (ראה סעיף 13).

9.3 לא יינתן היתר בניה בשטח, אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר טרם הגשת היתר בניה.

- 9.4 תנאי למתן טופס איכלוס (טופס 4) לבניין החדש
תהא השלמת שיפוץ ושיקום המבנה לשימור (ראה
סעיף 12 להלן).
- 9.5 יותר עגון כבלי החשמולת של רכבת הקלה לחזית
הבנין.
- 9.6 לא תותר הסתרה חלקית של החזית הצפונית מערבית,
ראה סעיף 12 להלן.
- 9.7 היתרי בניה מכוח תכנית 7109 זו יוצאו בתוך שלוש
שנים מיום אישור התכנית.

10. חזית מסחרית:

- א. חזית הבנין ברח' יפו המסומנת בקו סגול בתשריט
היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות
שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. תנאי למתן רשיון עסק הוא תיאום עם האגף
לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא
בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט,
התש"ם-1980.

11. שטח פתוח ציבורי
מיוחד:

- השטחים הצבועים בתשריט בפסים אפור וירוק
לסירוגין הם שטח פתוח ציבורי מיוחד וחלות על
שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר
3555 ב' ו-3555 א' לגבי שטח פתוח ציבורי מיוחד,
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות
להלן.
- בשינוי לאמור בסעיף 13 (ד') שבהוראות תכנית
מספר 3555 ב', יותרו השימושים הבאים מתחת למפלס
הקרקע: מעברים לרכב ולהולכי רגל, חדרי מכוונות
ומאגרים תת-קרקעיים, ובתנאי שתובטח האפשרות לביצוע
עבודות פיתוח וגינון מעליהם (ראה נספח מס' 1).
מפלס הכיכר יהיה כמסומן בנספח מס' 1.

12. בנין לשימור:

- הבניין המסומן בתשריט בנקודה אדומה הוא בניין
לשימור וחלות על בניין זה הוראות תכניות מספר
3555 ב', 3555 ד', 3555 ה', 3555 ו' ו-3555 ז'
לגבי בנינים לשימור.
- לא יותרו שינויים בפתחי המבנה לשימור, כולל בחזית
הפונה לכיכר ספרא. המבנה החדש ייבנה בנסיגה מהחזית
הצפון מערבית של הבנין לשימור, למניעת הסתרתה בהתאם
לנספח הבינוי.
- יש לשמר את מהלך המדרגות המקורי של בית אביחיל.

13. הריסה:

- המבנים, הגדרות וקירות התומכים המוגדרים בקו צהוב
בתשריט מיועדים להריסה. ההריסה תבוצע על ידי ועל
חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.

14. עץ לשימור:

- עץ החרוב המסומן בנספח מס' 1 הוא לשימור.

15. דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חוק הוא שטח שכ ד-- מאושר.
- ב. השטח הצבוע בתשרט בצבע אדום הוא שטח של דרד חדשה או הרחבת דרד.
- ג. השטח הצבוע בתשריט בקווים אדומים אלכסוניים אדומים ברקע הוא שטח של דרד לביטול.

16. הפקעה:

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

17. 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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבעו על ידי מהנדס הטיר.

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

כמו כן, אחראי מגיש הבקשה להיתר לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, הנמצאים בשטח הנ"ל, לצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

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

חתימות:

חתימת מגיש התכנית

הרשות לפיתוח ירושלים
כיכר ספרא 2, ת.ד. 32226
ירושלים 91000

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (כלכד)

18/105
תאריך

חתימת בעל הזכויות בקרקע

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1, ירושלים

יוזם פיגודו
אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכננים

פטר בוגוד - יוניס פיגודו
אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב המלך ג'ורג'י מס' 27
ירושלים 94261
טל: 02-6256886

תאריך: 4/11/2004

אביחיל 35
avihail
534

משרד הנגיש מרחב ירושלים
ירושלים
הועדה המחוזית להליטה כוללת של התכנית
בישיבו מס' 364
תאריך: 19.2.04

ירושלים MASS TRANSIT SYSTEM PROJECT
פרויקט הסעת המונים ירושלים
46-01-2005

רח' יפו 97, ירושלים 91280, ת.ד. 28034
טל: 02-6299888, פקס: 02-6221063

מנהל