

שינוי מס. 3/89 לתכנית המתאר מס. עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי מס. 2/89 לתכנית מס. 1864 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שטח התכנית: תכניה זו תיקרא, תכנית מס. 4099, שינוי מס. 3/89 לתכנית המתאר מס. עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה) ושינוי מס. 2/89 לתכנית מס. 1864 א' (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו 2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גיליון אחד של תכנית בינוי לאזור המסחרי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 1).

(ב) גיליון אחד של תכנית פיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס. 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ- 13 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' אבוטור, שטח שבין מנזר סנט קליר לבין רח' נעמי. בגוש 30511 חלקות 32, 25 וחלקים מחלקות 20, 24, 30, 31. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנייני צבור לשטח פתוח צבורי ולחניה צבורית.

(ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

(ג) שינוי יעוד שטח משטח לתכנון בעתיד לשטח פתוח ציבורי.

(ד) קביעת בינוי באזור המסחרי המיוחד להקמת מסעדה בקצו הצפוני של הטיילת בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים למסעדה ל- 500 מ"ר, ו 110 מ"ר למרפסת מקורה פתוחה בחזית המסעדה.

(ו) קביעת הוראות בגין פיתוח השטח.

(ז) קביעת שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

(ח) אחוד וחלוקה חדשה.

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 מתאר מס. 9/עמ' ובתכנית מס. 1864 א' וההוראות שבתכנית מס. 4099 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריש והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריש, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריש), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריש בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) בשטח זה תותר הקמת מסעדה וחנות מזכרות בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם לקני הבנין המסומנים בתשריש בקו נקודה בטוש אדום.
  - (ב) סה"כ שטחי הבניה הם 500 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבנין למעט מקלט תקני חד תכליתי, וחניה מקורה.
  - (ג) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לכביש הגישה והחניה הציבורית לאשור אגף הדרכים.
  - (ד) פיתוח השטח כולל ביצוע החניה הציבורית ודרך הגישה כאמור בסעיף (ג) לעיל, יהיו בהתאם לנספח מס. 1 ויבוצעו בד בבד עם הבניה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
  - (ה) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום ואישור האגף לאיכות הסביבה, לפתרונות למערכות מיכניות, ארובות, ואיורור למניעת רעש וריחות.
  - (ו) לא יותר שמוש של אולם שמחות במקום.
  - (ז) לא תותר כל פעילות על גג המסעדה (במפלס 760.05)
  - (ח) חומר הבניה יהיה אבן שבעית מרובעת ומסותתת בשלוב עץ וזכוכית כאלמנטים ארכיטקטוניים.
  - (ט) כתנאי למתן היתר בניה יתאם נושא השילוט עם האגף לאיכות הסביבה, לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ-1980.
  - (י) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.
10. שטח פתוח צבורי: השטח הצבוע בתשריש בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי - שילת וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים צבוריים. פיתוח השטח יהיה בהתאם לנספח מכין.
11. שטח עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).

12. שטח שהתכנית אינה חלה עליו:

השטח המצוי בתוך תחומי התכנית ומותחם בקו שחור על גבי התשריט הוא שטח שהוראות תכנית זו אינן חלות עליו למעט הוראות חלוקה חדשה.

13. חניה:

החניה תהיה בתחום הדרך הצבועה בתשריט בצבע אדום (עם קוים אלכסוניים שמי וערב) ובהתאם למסומן בנספח מס. 1, והיא תהיה חניה צבורית הפתוחה לשימוש הקהל הרחב.

14. דרכים:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך צבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קוים אלכסוניים שמי וערב - הוא שטח של חניה ציבורית.

(ד) ראה סעיפים 9 (ד) (ה) לעיל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

16. בצוע התכנית:

מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

17. 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 הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה 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.

18. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין חת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן 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.

תוקפה של התכנית הוא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס. 4099 ז.ו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
 כתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות.  
 התוכנית הינה לערכי תכנון גלובלי, אין בה כדי לתקנות  
 כל זכות ליהודים התכנית או לכל בעל שטח אחר בשטח  
 המיועד לבנין, ואין להקבץ השטח והתנאים שבו וכו'...  
 אולם בנין וכו'...  
 אנו מודים לך על שיתוף הפעולה וזו כאה נשקוף התכנית על  
 כל המפרטים שבה.  
 על הכסף הדין והשטח הכלול בתכנית, אין בהפרתו  
 ויתור על זכותו או הוראת בקיום הכסף מאשר 18/1  
 כאתנו על פני הזכות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות  
 אחרת הנוגעת אל האדמה כאמור ונפשי כל דין.  
 שכן התוכנית, אין היא תהיה מיועדת לענין ישראל  
 תאריך: 24.9.89

חתימת בעלי הקרקע:  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 רחוב בן יהודה 34, ירושלים. 94230

חתימת מגישי התכנית:  
 קרן שרובר,  
 רחוב כספי 26, ירושלים. 93554. 70 : 02-731708



חתימת המתכנן:  
 שלמה אהרונוסון בע"מ,  
 רחוב ההדסים 12, עין כרם, ירושלים 91037  
 אדריכלים  
 אדריכלי עוף  
 עין כרם ד/79, ירושלים  
 418342 ת.ד. 3005

תאריך: 22.1.91

משרד הפנים מרחו ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 אישור תכנית מס. 4099  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלוטה  
 ביום 21.9.89 לאחר את התכנית.

משרד הפנים מרחו ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
 תסקיר תכנית מס. 4009  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החלוטה  
 ביום 24.9.89 לאחר את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 ירושלים  
 חכנית מס' 4099  
 החליטה בישיבתה מיום 24.9.89  
 להיליץ על אישור התכנית הנ"ל להמקדה  
 לפי התנאים הכלולים בד"ח  
 מהנדס העיר יושב ראש

גיש אלו ל...