

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 3138 א'שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3138(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3138 א' שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 3138 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: תכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח למגרשים מס' 3 ו-4 עפ"י תכנית מס' 3138, הערוך בק.מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: מגרשים מס' 3 ו-4 שעפ"י תשריט תכנית מס' 3138 הם גבול תכנית.
4. שטח התכנית: 2147 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' הבוכרים רח' שמואל הנביא מס' 71,69 מגרשים מס' 3 ו-4 עפ"י תכנית מס' 3138. גוש 30085, חלקה 82, חלקי חלקות - 81-75, 83, 84, 88, 89, 132, 133. שטח בין קואורדינטות אורך 171100-171175 ובין קואורדינטות רוחב 133400-133325 הכל עפ"י גבולות מגרשים מס' 3 ו-4 שעפ"י תכנית מס' 3138 המסומנים בתשריט תכנית מס' 3138.
6. מטרות התכנית: א. שינוי הבינוי המאושר במגרשים מס' 3 ו-4 עפ"י תכנית מס' 3138 ע"י שינוי במס' הקומות המירבי כמפורט להלן:
 1. בטיפוס בנין מס' 1 הגדלת מס' הקומות המירבי מקומת מסחר ו-4 קומות מגורים לקומת מסחר ו-5 קומות מגורים.
 2. בטיפוס בנין מס' 3 הקטנת מס' הקומות המירבי מקומת מסחר גבוהה. קומה מפולשת ו-4 קומות מגורים לקומת מסחר גבוהה. קומה מפולשת ו-3 קומות מגורים.
 ב. קביעת שטחי הבניה המירביים כמפורט בסעיף 9 ג' להלן.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3138 וההוראות שבתכנית מס' 3138 א' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בנספח הבינוי וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות

9. אזור מסחרי
מיוחד:

שטח מגרשים מס' 3 ו-4 הצבוע בתשריט תכנית מס' 3138 בצבע אפור עם קויים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3138, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. הבנוי והפיתוח בשטח יהא בהתאם לנספח מס' 1.
 - ב. מס' הקומות המירבי יהא בתאם למפורט להלן:
 1. בבנין מטיפוס 1 תותר קמת קומת מסחר ו-5 קומות מגורים מעליה.
 2. בבנין מטיפוס 3 תותר הקמת קומת מסחר גבוהה (כולל גלריה) ומעליה קומה מפולשת (חניה + משטח עמודים) ו-3 קומות מגורים.
 - ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:
 - שטחי הבניה במגרש מס' 3 - 2226.07 מ"ר מתוכם 2147.36 מ"ר לשטחים עיקריים ו-78.77 מ"ר שטחי שרות.
 - שטחי הבניה במגרש מס' 4 - 3182.63 מ"ר מתוכם 2207.07 מ"ר לשטחים עיקריים ו-975.56 מ"ר לשטחי שרות.
- שטחי הבניה המירביים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שרות			שטחים עיקריים			קומות	
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	קיימים		
55.37	55.37	55.37	----	----	----	----	קומת מרתף	שטחים מתחת למפלס הקרקע
						סה"כ <u>1624.26</u> מ"ר לפי היתר בניה קיים ס.ס. 33062 תקן 91/647.1	קומת קרקע מסחרית ----- קומת גלריה ----- קומת חניה ----- קומה א ----- קומה ב	שטחים מעל למפלס הקרקע
445.09	23.4	23.4		421.69	421.69		קומה ג	
101.35				101.35	101.35		חלל גג	
2226.07	78.77	78.77		2147.30	523.04	1624.26		סה"כ

מגרש מס' 4

סה"כ	שטחי שרות		שטחים עיקריים			קומות
	סה"כ	חדשים	קיימים	סה"כ	חדשים	
283.31	283.31	283.31				קומת מרתף שטחים מתחת למפלס הקרקע
552.47	167.75	167.75		384.72	384.72	קומת קרקע מסחרית שטחים מעל למפלס הקרקע
222.29	14.47	14.47		208.52	208.52	קומת גלריה
516.71	386.67	386.67		130.04	130.04	קומת חניה
545.96	54.61	54.61		491.35	491.35	קומה א
514.75	45.35	45.35		469.40	469.40	קומה ב
445.09	23.4	23.4		421.69	421.69	קומה ג
101.35				101.35	101.35	הלל גג
3182.63	975.56	975.56		2207.07	2207.07	סה"כ

הערות לטבלאות:

שטחי הבניה החדשים המפורטים לעיל מהושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בחתכים ותכניות) תשנ"ב 1992.

הישוב השטחים הקיימים במגרש מס. 3 לפי היתר בניה קיים מס. 33062, תיק 91/647.1.

- ד. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- ה. הבניה באבן נסורה, הלקה (ללא סיתות) אסורה. במידה שהבניה במגרשים מס' 3 ו-4 לא תבצע בעת ובעונה אחת יצופה גמלון הקיר המשותף באבן טיבעית מרובעת ומסותת, לרבות הגמלון הפונה כלפי מגרש זא' שעפ"י תכנית 3138.

ו. לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.

תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בדבר שילוט חזיתות החנויות. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יתוכנן פרט אחיד לשילוט פתחי העסקים בתוך המעבר המקורה, יתוכנן פרט אחיד לשילוט העסקים במסגרת פתחי הקשת החיצוניים מבלי להסתיר את האבן. יתוכנן פרט לשלט דו צדדי בסמוך לפתחי העסקים בתוך המעבר המקורה ויתוכנן מתקן שילוט מרוכז לכל העסקים אשר יוצב בכניסה לחניה מכוון רח' שמואל הנביא ויכלול את כל העסקים בבנין. ביצוע השילוט יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ז. פרט לקשתות בולטות יהא כמפורט בנספח מס' 1.
ח. תותר הקמת מרזב חשוף בלבד.
ט. הועדה המקומית, באישור הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת השימושים ממגבלת גובה הבניה.
י. פיתוח השטח יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ביצוע הפיתוח כאמור, לרבות ריצוף שטחי החניה בחזית שמואל הנביא מאבן משולבת, גינון, ערוגות אבן וכדומה, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בתיאום ובפיקוח

אגף הדרכים והמחלקה לשיפור פני העיר. אחזקת שטח החניה תהא על-ידי דיירי הבנין ועל חשבונם.

להבטחת ביצוע הפיתוח כאמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית וערבות כספית לשביעות רצונו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי, למתן היתר בניה.

יא. במגרש מס' 4 תותר סטייה של 0.5 (+/-) מ' במפלסי הפיתוח ובנוי בתאם לתכנון המפורט של הכבישים בעת מתן היתר הבניה.

10. חניה פרטית:
א. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין/לבנינים שיוקם/ו בשטח.
ב. החניה תהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ג. ראה סעיף 9 (י) לעיל.

11. היטל השבחה: א. ועדה 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

12. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3138 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 3138א' זו ממשיכות לחול.

בעלי הקרקע:

1. מ. שמחה אהרון ת.ז.: 299219 רח' ברטנורה 12 י-ם. *החברה*
2. שמחה הדסה ת.ז.: 245202 רח' פינס 9 י-ם. *החברה*
3. סטורלזי שרה ת.ז.: 296225 שד' הנשיא 84 חיפה
4. שמחה שלמה ת.ז.: 214404 רח' החלוץ 4 י-ם. *ל.ל.*
5. שמחה ריבה ת.ז.: 0088153 רח' פינס 11 י-ם. *ל.ל.*
6. לובלינג נגה ת.ז.: 0088154 רח' הקסם 3 הרצליה *ל.ל.*
7. שמחה שניאור ת.ז.: 5000731 רח' כרמון 20 י-ם. *ל.ל.*
8. קדר ברוריה ת.ז.: 109022/4 רח' רות 29א' חיפה
9. שמחה אריה ת.ז.: 88241/5 רח' שמעוני 60 י-ם
10. ^{יאסי} שמחה מטילדה ת.ז.: 88229 רח' יפו 76 י-ם
11. פייגן אורה ת.ז.: 88242/3 219 CULLEY TERRACE LEONIA N.J 07605

מגיש התכנית: אינג' שלמה שמחה
 רח' החלוץ 4 ירושלים
 טל': 521655

המתכנן: אינג' שלמה שמחה
 רח' החלוץ 4 ירושלים
 טל': 521655

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 3138א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 29.9 לאחר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס' 3138א

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 15/6/93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית