

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4246 א'
שינוי מס' 34/04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 2097 ו- 2097 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4246 א'
שינוי מס' 34 / 04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1 / 04 לתכנית מס' 2097 ו- 2097 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית)

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1:250 (להלן : התשריט) וגיליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 687.00 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת רחביה, רח' רמב"ן 21, פינת רח' ארלוזורוב, השטח הידוע כ- "בית בונם" גוש 30026 חלקה 17.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

ב. קביעת השימוש המותר בשטח לבנק, בהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת בינוי להרחבת קומת מרתף (בשטח מילוי) לשם הרחבת הבנק הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבינוי.

ד. קביעת הוראות בגין שמור הבנין, ובגין ביצוע שיפוצים / שיפורים בחזיתותיו ובשטחו הפנימי, בהתאם לנספח בינוי.

ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח, ושלבם לביצוע הבניה.

ו. קביעת קווי בנין המרביים לתוספת הבניה, כאמור.

ז. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 ל- 891.00 מ"ר, מתוכם 743.16 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

ח. הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף.

ט. קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות לפיתוחו ולתחזוקתו.

י. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

יא. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

יב. חלוקה חדשה בהסכמה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2097 ו- 2097 א' וההוראות שבתכנית מס' 4246 א' זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 763) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שעפ"י התכנית ממלא את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תיראה כסטייה ניכרת כמשמעותה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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.

10. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מסחרי מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. מודגש בזאת שהוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי אינן חלות על שטח זה.

ב. השימוש המותר בשטח זה הוא בנק, בהתאם לשימוש הקיים בשטח.

ג. בשטח זה קיים בניין המיועד לשימור (בנין הידוע כ"בית בונם"), וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 2097 ו- 2097 א', לגבי בנינים לשימור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

1. תותר הרחבת קומת המרתף של הבנין (בשטח מילוי קיים) בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2. יותרו שיפוצים / שיפורים בחזיתות הבניין הקיים ובחלליו הפנימיים, וכן יותר ביצוע פיתוח בשטחים שמסביב לבנין בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות תכנית מס' 4246 א' זו.

ד. מספר הקומות המרבי בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו 891.00 כמפורט להלן:

שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סך הכל במ"ר		
קיים	מוצע	ס"ה	קיים	מוצע	ס"ה	קיים	מוצע	ס"ה
שטחים מעל מפלס 0.00	529.96	529.96	מרפסות: 48.2 אחר: 21.12	69.54	599.5	599.5		599.5
שטחים מתחת למפלס 0.00	123.59	89.61	35.57	42.73	78.3	159.16	132.34	291.5
סך הכל	653.55	89.61	105.11	42.73	147.84	758.66	132.34	891.0

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ו. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים אדריכליים בלתי מהותיים לעת מתן היתר הבניה ובכפוף למצוין בסעיף ט להלן.

ז. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע, הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.

שטח זה יפותח כמפורט בנספח מס' 1 ותובטח בו זכות מעבר ושימוש ללא מגבלה כל שהיא לציבור הרחב.

ח. חומרי הבניה יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ט. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע תיעוד היסטורי (ארכיוני) ותיעוד פיסי של המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר, והועדה העירונית לשמור אתרים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום כל פרטי הבינוי, הפיתוח, השימור, השיקום והשחזור עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לנייל.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לתוספת המוצעת בשטח מגרש חדש מס' 1, יבצעו מגישי התכנית, על חשבונם, שיפוצים/ שיפורים בבנין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1, בין היתר וכמפורט להלן:

- א. ביטול והסרת המזגנים הקיימים.
- ב. הצנעת קווי תקשורת וחשמל מחזיתות הבנין.
- ג. הסרת גגון אסבסט הקיים בפינה הצפון מערבית, של הבנין בשטח המבואה והחלפתו בתקרה אשר תאושר ע"י מהנדס העיר, שתאפשר חדירת אור לחלל.
- ד. שיתזור הפתחים המקוריים של המבנה.

- ה. הסרת השילוט הקיים של הבנק, והחלפתו בשילוט עשוי מאותיות מתכת בודדות.
- ו. שחזור מעקות המרפסות המקוריים.
- ז. חידוש טיח המעטפת, כדוגמת המקור ולפי מסקנות התיעוד, בטיח על בסיס פולימרי איכותי.
- ח. יבוצע תיעוד היסטורי של הבנין שיוצב במבואות הבנין, כמו כן יתוכנן ויבוצע שילוט חיצוני לבנין בתיאום עם המועצה לשימור אתרים, והועדה העירונית לשימור.
- ט. שחזור קירות גדר, מעקות שערים וגינות, לפי פיתוח שטח מקורי, ולפי אישור מהנדס העיר.
- י. תבוצע מעלית הידראולית בבנין, כדי לא לפגוע בפרופורציה הקיימת בין חלקי הבנין.
5. להבטחת ביצוע האמור בסעיף קטן 4 לעיל יגישו מגישי התכנית כתב התחייבות וערבות בנקאית להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1.
6. תנאי למתן היתר בנייה, הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח שבתחום התכנית לאישור שיפור פני העיר בעיריית ירושלים. ביצוע בפועל של הפיתוח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם והשלמתו תהווה תנאי למתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהיא לבנין.
7. תנאי למתן היתר בניה, הוא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

י. שלבי ביצוע: היתרי הבניה בשטח יינתנו בשני שלבים כמפורט להלן:

1. היתר הבניה הראשון בשטח יהא עבור שיפוץ, שיקום ושחזור פרטי בבנין מקוריים חזיתות הבנין ופיתוח השטח בהתאם להוראות המפורטות בתכנית מס' 4246 א' ז. רק לאחר השלמת ביצוע כל פרטי ההיתר האמור לעיל, וקבלת אישור בכתב על כך ממהנדס העיר ניתן יהא לאשר את היתר הבניה השני כמפורט להלן.
2. היתר הבניה השני שאושר בשטח יהא עבור תוספת הבניה המבוקשת בקומת המרתף.
- יא. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר עירוני לירושלים, שילוט התשי"מ – 1980.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח, תאום עם רשות העתיקות.

12. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין הקיים בשטח.

ב. אזור החניה לאורך החזית המערבית של החלקה מבוטל וישוקם כגינה. במקומו יבוצעו מקומות חניה חדשים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. ראה סעיף 9 ח – 7 לעיל.

13. **דרכים :**

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן, יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

14. **ביצוע תכנית לצרכי רישום :**

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר, וחפץ.

ד. מיד עם אישורה של תכנית 4246 א' זו, תוכן על ידי מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

ה. במידה שלא תוגש ה- ת.צ.ר. תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה- ת.צ.ר. בעצמה, והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי תכנית הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. **רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :**

א. מייד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש ה- ת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. **הפקעה :**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

17. **מבנה להריסה :**

המבנים המותחמים בתשריט, ובנספח מס' 1 בקו צהוב, מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה במועד המוקדם שבניהם.

18. **עץ לעקירה :**

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב, מיועד לעקירה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל התחלת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ולאחר תאום עם האגף לשיפור פני העיר.

19. **תחנת שנאים :**

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד, או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. **אנטנות טלוויזיה ורדיו :**

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. ולא תותר הקמת אנטנה נוספת כל שהיא. כולל הקמת אנטנה סלולרית על גג הבנין, בכפוף לאישור מהנדס העיר ורשויות התכנון ולאחר קבלת היתר כחוק.

21. 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.

22. 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.

23. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו / או קו ניקוז ו / או דרך, ו / או עמוד תאורה, ו / או קו תאורה, ו / או מרכזית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות תשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהי תנאי למתן טופס 4.

חתימות:


בנק לאומי לישראל בע"מ

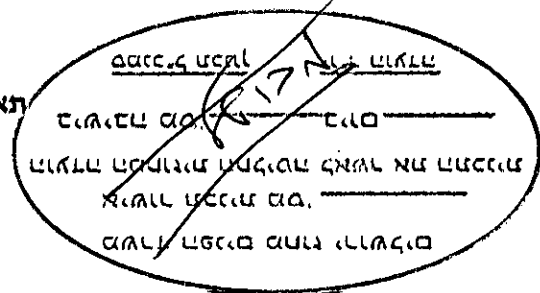
חתימת בעל הקרקע ומגישי התכנית
בנק לאומי לישראל
אדרי' אלקין רפאל
טל: 03-9352154 פקס: 03-9352389
קש"ב, ת.ד. 88, לוד 71100

תאריך: 7.6.05

חתימת המתכנן:

רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ
דידס 5 ירושלים 93106
טל: 02-5666649 פקס: 02-5631533

רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ
רח' עמק רפאים 27 א' ירושלים 93104
תאריך: סלמון 02-5666649 פקס 02-5631533
משרד הפנים מחוז הירושלים
אישור תכנית מס' 76/846
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 918 ביום 29.5.05
סגן נכ"ל תכנון יו"ר הועדה


משרד הפנים מחוז הירושלים
אישור תכנית מס' 76/846
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 918 ביום 29.5.05
סגן נכ"ל תכנון יו"ר הועדה