

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 2654 א'שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2654ושינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 1048 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 2654 א', שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2654, ושינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 1048 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מספר 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- 2.769 דונם בקירוב.
- 5. מקום התכנית:**
ירושלים, מרכז העיר, רח' בצלאל מס' 1 השטח הידוע כמתחם בצלאל, ובית האומנים בין הרחובות בצלאל ושמואל הנגיד.
גוש: 30043
חלקה: 19
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:**
- (א) קביעת בינוי לתוספות בנייה, בשטח הידוע כמתחם "בצלאל, ובית האומנים" לשם הרחבת בניינים קיימים בשטח, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ב) קביעת הוראות בדבר שימור ושיקום חלק מהבניינים הקיימים במתחם.
 - (ג) קביעת הוראות בגין הריסת חלק מהמבנים והמדרגות הקיימים בשטח המתחם.
 - (ד) קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבנייה.
 - (ה) קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח המתחם ל- 4474 מ"ר, מתוכם 3,483 מ"ר שטחים עיקריים. (לא כולל את השטחים הכלולים בבניין "בית האומנים")
 - (ו) קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבנייה המירבי.
 - (ז) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בנייה בשטח.
 - (ח) קביעת הוראות בגין גדר ועצים לשימור.
 - (ט) קביעת אפשרות לבנייה ופיתוח בשלבים.

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 מס' 2654 ו-1048 א' וההוראות שבתכנית מס' 2654 א' זו. במקרה של סתירה גוברות הוראות תכנית זו.

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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. שטח למקומות מיוחדים: (מוסד)

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למקומות מיוחדים (מוסד) וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 2654 ו-1048 א' לגבי שטח למוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (1) בשטח התכנית קיימים "האקדמיה לאמנות ולעיצוב בצלאל" ו"בית האומנים". השימושים המותרים בשטח זה הם שימושים הנובעים מתפקודם ותפעולם של המוסדות כאמור, לרבות כיתות לימוד, אולמות תצוגה וגלריה, סדנאות, ספריה, קפיטריה, משרדי הנהלה ושטחים נלווים לנ"ל.
- (2) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח אתר לאומי וחלות על שטח זה ההוראות תכנית מס' 2654 לגבי אתר לאומי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות בתכנית מס' 2654 א' זו.
- (3) הבניינים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב שחורים להלן: בניינים א, ב, ג, ד' הם בניינים לשימור וחלות על בניינים אלה ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסתו של בניין לשימור.
- ב. לא תותר כל תוספת לבניין לשימור אלא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט להלן:
- ג. תותר הסבת קומת חללים ובור מים תת קרקעית קיימים בבניין א', במפלס 805.60, לשטחים עיקריים, לשימוש האקדמיה "בצלאל", בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ד. תותר תוספת בנייה בחזיתו המזרחית של בנין א', במפלס 805.60 לשימוש קפיטריה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. יותר שחזור ושיקום של פתחים, מרפסות וסורגים בחזיתות בנין א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ה. תותר הקמת גשר שיקשר בין בנין א' לבין בנין חדש ו', כמפורט בנספח מס' 1.
- ו. תותר הקמת מעברים תת קרקעיים מתחת לבניינים ב' ו-ג' שיקשרו בין בניינים חדשים מס' ה ו-ז, כאמור בסעיף (ד) להלן, כמפורט בנספח מס' 1, במפלסים 802.4 מ' ו-805.60 מ'.
- ז. לא תותר כל תוספת בנייה בבניינים לשימור ב, ג, ו-ד'. למעט מתקנים ומעקה על הגג.
- ח. לא יבוצעו שינויים פנימיים בבניין קיים לשימור, לרבות שינויים ברצף החללים, בגבהי הקירות, בקירות, ובפרטי בניין, אלא בהתאם למפורט בתכנית מס' 2654 א' זו או שפרטי השינויים יתאימו לאופי הבניין לשמור ויאושרו ע"י מהנדס העיר ובלבד שלא תהא פגיעה באופי הארכיטקטוני של הבניין.
- ט. לא יבוצעו שינויים בקירות תומכים, קירות, שערים, גדרות, שילוט, שבילים וכיוצ"ב, בשטח שמסביב לבניין לשימור, אלא במידה ופרטי הפיתוח החדשים יתאימו לאופי האתר ויאושרו ע"י מהנדס העיר.
- י. כחלק בלתי נפרד מהיתרי הבנייה בשטח התכנית, יוסרו תוספות בנייה ותשתית, שאינן מן הבנייה המקורית, וינקו חזיתות הבניין לשימור, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(4) תותר הריסת הבניינים המסומנים בתשריט להריסה והקמת בניינים חדשים במקומם (להלן: בניינים ה', ו', ז'), לשם הרחבת האקדמיה לאמנות ולעיצוב בצלאל, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות הבאות:

א. מס' הקומות המירבי בכל בניין חדש יהא כמפורט להלן:

- (1) בנין ה' - 4 קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות.
- (2) בנין ו' - שתי קומות מעל קומה תת קרקעית.
- (3) בנין ז' - 4 קומות מעל קומה תת קרקעית.
- (4) גובה בניין מירבי בכל אחד מהבניינים החדשים יהא כמפורט בנספח מס' 1.
- (5) תותר סטייה של עד 0.5 מ' +, לעת מתן היתר בנייה בשטח.

ב. קווי הבנין המירביים להקמת הבניינים החדשים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. תותר הקמת פרגולה וביתן שומר בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 9 (ג) 5 לעיל.

ד. קו הבניין התת-קרקעי לתוספות בנייה יהיה כמסומן בתשריט בקו נקודתיים, בטוש אדום. ה. קו הבניין לתוספות בנייה, בצד המערבי של השטח, מעל למפלס החומה הקיימת יהיה כמסומן בתשריט בקוים מקוטעים עם האות הלועזית V ביניהם. בין קו זה לגבול המערבי של החלקה לא ייבנה כל קיר העולה בגבהו על החומה הקיימת.

(5) שטחי הבנייה המירביים לבניינים א, ב, ג, ה, ו, ז יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

יודגש כי שטחי הבנייה המפורטים להלן אינם כוללים את שטחי הבנייה המירביים של הבניין לשימור ד' ("בית האומנים").

סך הכל (3)+(6)	מוצע			קיים			תאור
	סך הכל מ"ר	שטח שרות	שטח עיקרי	סך הכל מ"ר	שטח שרות	שטח עיקרי	
(7)	(6)	(5)	(4)	(3)	(2)	(1)	בניין היסטורי
420	149	-223	372	271	271	0	מתחת לכניסה הקובעת
898	0	0	0	898	46	852	מעל הכניסה הקובעת
							בניין אחורי
1169	1169	375	794	0	0	0	מתחת לכניסה הקובעת
1905	1035	425	610	870	15	855	מעל הכניסה הקובעת
							ביתן שומר
0	0	0	0	0	0	0	מתחת לכניסה הקובעת
4	4	4	0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת
							פרגולה
60 *	60*	60*	0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת
							גשר
78	78	78	0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת
4474	2435	659	1776	2039	332	1707	סך הכל

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה של בניינים א - ג, ה - ז ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), ה'תשנ"ב 1992.
2. השטחים המפורטים בסעיף "פרגולה" אינם לסיכום ואינם נכללים בשטחי הבנייה שבעמודות "סך הכל של הטבלה לעיל.

(6). הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד ושהשינויים האדריכליים כאמור אושרו ע"י מהנדס העיר באופן שנמצאו מתאימים לשימור הארכיטקטוני וההיסטורי של המתחם והבניינים בו, ובאופן שהוכח כי הם מהווים שיפור ארכיטקטוני וביצועם דרוש לצורך תפעול נאות של המוסד.

השינויים האדריכליים כאמור יותרו ובלבד שלא יחרגו ממגבלת קווי הבניין המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבנייה המירבי וממגבלת שטחי הבנייה המירביים.
(7). הוראות בנייה באבן ופרטי בניין:

- א. הבנייה תהיה באבן מסוג הבניין. דוגמת אבן תאושר ע"י מח' התכנון לפני הוצאת היתר בנייה.
- ב. סיתות האבן יהיה זהה לקיים ולא תותר כל בנייה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- ג. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיה 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה.
- ד. פתחי הבניין בקירות אבן יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (קלבות ארכות).
- ה. עומק האבן בפתחים במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
- ו. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ
- ז. לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקב או הגדר.
- ח. הכיחול יהיה בגוון הכיחול הקיים.
- ט. כל הקירות החיצוניים של הבניין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו וייצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת, למעט חלקי הבניין המוצע, אשר בהם משולבים עמודי פלדה (ללא חיפוי) וכן חיפויי נחושת, הכל על פי נספח מס' 1.
- י. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.
- יא. (א) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(8). שלבי הבנייה:

- א. הבנייה תבוצע בהינף אחד.
 - ב. לעת מתן היתר בנייה יובטח כי הביסוס של הבניין המוצע ואופן בנייתו יבוצעו ללא פגיעה כלשהי בקונסטרוקציה של הבניינים הגובלים.
- (9). פרטי פרגולה:

- א. גובה הפרגולה, וכן גובה ביתן השומר, כמסומן בתשריט, לא יעלו על גובה הגדר לשימור, הצמודה להם.
- ב. פרטי עיגונה של הפרגולה לקיר השימור, יתוכננו ויבוצעו באופן, שאינו פוגע בקיר לשימור.

(10). תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

- א. בטרם הגשת כל בקשה להיתר בשטחי התכנית, יתואם עיצובו הארכיטקטוני של הבניין ופרטי הבניין המבוקשים בו, עם מהנדס העיר ויאושרו על ידו.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, פירוט גיבון ונטיעות, ריצוף שבילים, עצים לשימור, גבהים, חומר בנייה לפיתוח השטח, תכנון הפרגולה המוצעת בתכנית, גדרות, קירות תמך, שלבי ביצוע וכדומה, הכל כדרישת האגף לשיפור פני העיר.
- ד. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח ובהתאם לשלבי הביצוע שיקבעו, בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.
- ה. תנאי למתן כל היתר בנייה להריסה / לחפירה / לבנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
- ו. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ממילא שהוא אתר עתיקות המוכרז כדון (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1091 מיום ה- 18.5.64).
- ז. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המגון בשטח.

ט. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה מהשטח.

- י. תנאי למתן היתר בנייה היא הגשת תכנון מפורט לתאורת הבניינים בשטח התכנית, לאישור מח' המאור בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- יא. התכנון המפורט יכלול, בין היתר, גם תכנון גופי התאורה, עוצמת התאורה, זווית התאורה, שעות הפעלת מערכת התאורה וכדומה.
- יב. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בפיקוח מח' המאור.

10. חנייה פרטית:

לא תבוצע כל חנייה בשטח התכנית. (תקן החנייה יהיה ע"פ תקן מס' 2 ל"תקנות התכנון והבנה והתקנת מקומות חנייה תשמ"ז 1983").

החנייה הנדרשת לבנייה בשטח תבוצע, במתחם הידוע כ"מתחם מנורה". העדר מקומות חנייה בשטח התכנית, עד להתקנת אותם מקומות החנייה, לא יהווה עילה לעיכוב היתרי-בנייה, ו/או הוצאת טופסי 4 והיתרי איכלוס.

הסכם בענין זה ייחתם עם עיריית ירושלים בעת הוצאת היתרי בנייה.

11. בנין גדר ומדרגות להריסה:

הבניינים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים לשימור:

העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עיקרתם ו/או פגיעה כלשהיא בהם.

13. גדר לשימור:

הגדר המסומנת בתשריט בצבע אדום מיועדת לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:

- א. אסורה הריסתה של הגדר ו/או כל פגיעה בה.
- ב. למרות האמור לעיל, תותר הריסת קטע קטן של הגדר בחלקה הצפוני, לשם הרחבת פתח קיים, וכן פתיחת פתח נוסף למתקני אשפה, כמסומן בתשריט בצבע צהוב.
- ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח המתחם תשוקם ותנוקה הגדר כאמור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בכפוף לביצוע המפורט בסעיף 9 (י') 1 לעיל.

14. תחנת שניים:

לא תותר הקמת שניאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשניאי.

שניאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

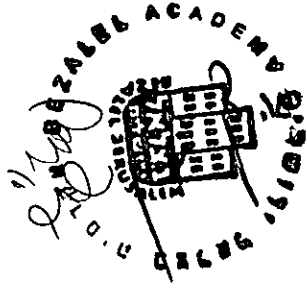
- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8067 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין, מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
ה. הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. היטל השבחה:

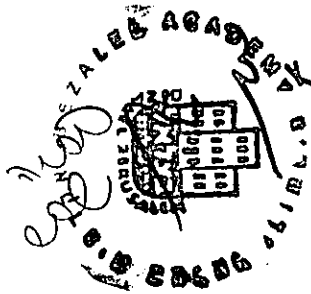
- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.



חתימת בעלי הזכויות במקרקעין (חכירה)

בצלאל, אקדמיה לאומנות ועיצוב
רח' בצלאל 1
ירושלים, טל. 02-5893298

חתימת מגישי התכנית:



בצלאל, אקדמיה לאומנות ועיצוב
רח' בצלאל 1
ירושלים, טל. 02-5893298

חתימת עורך התכנית:

דן יזרעאלי, אדריכל
רח' עמק רפאים 8, המושבה הגרמנית,
ירושלים, 93105
טל. 02-5661425. פקס 02-5663840

דן יזרעאלי, אדריכל
עמק רפאים 8, ירושלים 93105
טל. 02-661425-6. פקס 663840

18.02.2004

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 14.19.03
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18/03 ביום 14.19.03
סמנכ"ל תכנון
א"י הועדה