

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' : 9518
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 62.
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא , תכנית מס': 9518
שינוי לתכנית המתאר לירושלים.
שינוי תכנית מתאר מקומית.

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 ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]
גיליון אחד של הבינוי, הערוך ב.ק.מ. 1 : 200 [להלן: נספח מס' 1]
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכהול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 487 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים , שכונת נחלת אחים
רחוב מסילת ישרים מס' 1:
גוש: 30048
חלקה: 128.

שטח בין קואורדינטות רוחב 632000-632075
ובין קואורדינטות אורך 220325-220425

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד אזור מגורים 3 לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומות לבניין קיים [בניין מס' 1], הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר, משרדים ומלונות בבניין מס' 1, הכל בהתאם לנספח הבינוי. ולמשרדים ומלונות בבניין מס' 2.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ה. הגדלת מס' קומות בבניין מס' 1 מ- 2 ל 4 ו- 6 קומות בדרוג.
- ו. קביעת תוספת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית ל-876.28 מ"ר מתוכם : 836.28 מ"ר שטחים עיקריים ו- 40.00 מ"ר שטחי שירות.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות לשטח פרטי פתוח.
- ט. קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
- י. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס' 9518 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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.

9. אזור מסחרי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע: אפור עם פסים אלכסוניים שחורים, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותר בינוי לתוספת שש וארבע קומות בדרוג לבניין מס' 1 הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום לקומות המלאות ובקו נקודותיים בדיו בצבע אדום לקומות בנסיגה.
- ב. השימושים המותרים בשטח יהיו בהתאם למפורט בסעיף 6 ג' להלן.
לא תותר במסגרת התכנית שימוש למגורים.

ג. שטחי הבניה המרביים לתוספת הם : 876.28 מ"ר מתוכם 40 מ"ר שטחי שירות , הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1490.2	876.2	614.0	93.2	40.0	53.2	1397.1	836.28	560.8	שטחים מעל מפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
1490.2	876.2	614.0	93.2	40.0	53.2	1397.1	836.28	560.8	סה"כ

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה , ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המרבי של בניין מס' 1 יהא 6 קומות בדרוג : 4 קומות בפנינת רחובות בצלאל ומסילת ישרים וכן בצידו השני של הבניין ו- 6 קומות במרכז המבנה , הכל בהתאם לנספח הבינוי . בבניין מס' 2 תותר קומה אחת . גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה , יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו , על חשבונם , את כל המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה. ז. לא יותר שימוש לבית קפה בבניין מס' 2 וכן בשטח הפנוי במגרש. השטח הפנוי ייקבע כשפ"פ .

ח. בחזית המערבית לא יותרו פתחים לכניסת לקוחות לקומת המסחר.

ז. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים.

ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין , אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים , שילוט , התש"מ – 1980 .

ט. שטח פרטי פתוח :

השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח פרטי פתוח , שטח זה יפותח ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם .

י. תנאים לטופס 4 ו/או תעודת גמר:

1. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת הקומות המוצעות בתכנית זו תשופצנה חזיתות הבניין הקיימות ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית, ע"י מגישי התכנית ועל השבובם.
- מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
2. תנאי לטופס 4 יהיה הקמת שער כניסה לחלקה המערבי של החלקה מכיוון רחוב בצלאל.

יא. תנאים למתן היתר בניה:

1. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו בטרם הגשת היתר בניה.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם חברת החשמל.
4. תאום עם חברת בזק.
5. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה, בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, ראה להלן, סעיף 10.
6. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
7. תנאי להיתר בניה למלונית יהיה עמידה בתנאים הפיזיים ובדרישות הפרוגרמטיות של משרד התיירות.
8. תנאי להיתר הבניה יהיה הכנת תיק תיעוד לבניין הקיים שיאושר על ידי ועדת השימור העירונית.
9. כל שינוי מנספח הבינוי, יהיה בכפוף לס' 12 לתקנון בדבר סטייה ניכרת מתכנית.
10. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת הסככה כמפורט בס' 13 לתקנון התכנית.
11. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע האמור בסעיף 9 י' [1], לעניין הסרת האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית.
12. לא יותרו פתחים לכניסת לקוחות לקומת המסחר מן החזית המערבית.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.
- ב. כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן, עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה שבגוש: 30048 חלקה 128 יוכשרו ויותקנו בפועל, קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ג. מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו בחניון ציבורי מנורה [להלן החניון הציבורי].
- ד. בעלי הקרקע הידועה כחלקה: 128 בגוש: 30048 אשר ברחוב מסילת ישרים מס' 1, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, כאמור בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבניין

שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו. ה. החניון הציבורי כאמור בסעיף ג' לעיל הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הציבורי הרחב. הבעלות ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. חזית לשימור :

החזיתות המסומנות בתשריט בקו סגול הן חזיתות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות :
א. לא תותר הריסתן של החזיתות לשימור ו/או פגיעה באופיין הארכיטקטוני.
ב. יוסרו כל תוספות הבניה שאינן מן הבנייה המקורית [ראה סעיף 13 לעיל].

12. סטייה ניכרת :

א. גובה הבניה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מספר 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב – 2002.
ב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית], התשס"ב – 2002.

13. סככה להריסה :

הסככה המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית / ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. תחנת שנאים :

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

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

16. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע [ללא הדודים].
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. תשתית:

- מגישי התכנית 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, קו תאורה, ו/ או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית 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 מיתקן בין על קרקעי בין 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 יהיה תנאי למתן טופס: 4.

חתימות:

מגישי התכנית:

ועד עדת המערביים ירושלים

מס' טל': 02-6255504

מס' פקס': 02-6250822

כתובת: רחוב מסילת ישרים 1 ירושלים

ועד עדת המערביים
ת.ד. 9100
מס' פקס': 02-6250822

בעלי הקרקע:

ועד עדת המערביים

מס' פקס': 02-6250822

מס' טל': 02-6255504

כתובת: רחוב מסילת ישרים 1
ירושלים.

המתכנן:

אדר' לאה סבן

מס' רשיון: 084126

רחוב ישפה מס' 27 מבשרת ציון סבן

מיקוד: 90805 אדריכלות ותכנון עירוני

מס' טל': 02-5330462

תאריך:

07/2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9518
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5507
מינחם תכנון
לייזר הועדה