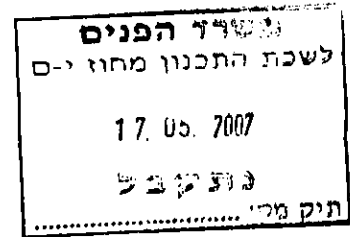


1009704



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5399

שינוי 5 / 96 לתכנית עמ' 9 (תכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבתה)
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 5399 שינוי מספר 5/96 לתכנית מס' עמ' 9 (תכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבתה) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית)

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט , הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 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 – 4,036 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים , הכניסה הצפונית לשכונת ואדי ג'וז, שטח בין הרחובות נחל האגוז, שדרות הזיתים ושדרות האוניברסיטה העברית, מדרום למלון הייאט וממזרח לבנייני הממשלה בירושלים המזרחית.

גוש : 29999

חלק מחלקות : 13 , 20 , 26 , 27 . 28

שטח בין קואורדינטות :

אורך 222/425 לבין 222/325

רוחב 633/575 לבין 633/700

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח משטח למלונאות נופש, מוסדות, וילות ובניה דלילה, לשטח לשימושים ציבוריים.
- ב. קביעת בינוי לבניין לשימושים ציבוריים בן 3 קומות מעל למפלס ה-0.00 ±
ו- 3 קומות מתחת מפלס ה-0.00 ± מהן קומה אחת לשימושים ציבוריים ו-2 קומות חניה תת קרקעית, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת השימושים הציבוריים המותרים בשטח התכנית.
- ד. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית ל- 11,790 מ"ר מהם 6,300 מ"ר לשטחים עיקריים, ו- 5490 מ"ר שטחי שירות.
- ה. קביעת קווי הבניין המירביים בשטח התכנית.
- ו. קביעת מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי.
- ז. קביעת שטח עם זיקת הנאה לתשתית.
- ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים,
(להלן : תכנית המתאר)

לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5399 ז.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן 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.

9. שטח לשימושים ציבוריים :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ואדום לסירוגין הוא שטח לשימושים ציבוריים (להלן מגרש מס' 1) וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה תותר הקמת בניין חדש בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ב. השימושים המותרים בשטח זה הם :
1. שימושים לצרכי חרום, הכוללים משטרה, כיבוי אש, מד"א, מרכז נפות, פיקוד העורף וכדומה.
2. שימושים למשרדים עירוניים הכוללים משרדים לאגף הרווחה ומשרדים לאגף הפיקוח על הבניה.
3. שימושים לשירותים עירוניים כלליים ושימושים למוסד להשכלה גבוהה.

ג. שטחי הבניה המירבים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)	שימושים עיקריים (במ"ר)	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	
6090	1290	4800	שטחים מעל למפלס ± 0.00
5700	4200	1500	שטחים מתחת למפלס ± 0.00
11,790	5490	6300	סה"כ

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992 .

ד. מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות מעל ל – ± 0.00 ו- 3 קומות מתחת ל – ± 0.00 , מהן קומה אחת לשימושים ציבוריים ו-2 קומות חניה תת קרקעיות.

גובה הבניה המרבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 .

ה. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום; קווי הבניין המרביים לחצרות במפלס 4.00 – יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

2. לא יבוצע שילוט על קירות הבנין החיצוניים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980 .

3. נספח הבינוי הינו מחייב לנושאים של קווי בנין מרביים , מס' קומות מרבי, גובה בניה מרבי, כניסות ויציאות של רכב מהמגרש, תכנית הבניה במפלס הכניסה וחלוקת הבינוי לאגפים.

4. הגגות יטופלו כחזית חמישית ולא תותר הצבת מתקנים גלויים על הגג.

5. גובה הבניה המירבי המצוין בנספח מס' 1 (+780 מ') הנו מחייב וכל הגדלה שלו

תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 .

6. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים וכל צמצום המרווחים שבין קו הבניין וגבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002 .

ז. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה בשטח זה הוא אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, בק.מ. שלא יקטן מ – 1:250, ובה פירוט הפיתוח, גובה קירות התמך ומיקומם, העמדת הבנין, חתכים, תכנית הקומות, תכנית החניה, פיתוח הגג כחזית חמישית וכו'.
 2. תאום הבנוי והעצוב האדריכלי, לרבות הפתרון האדריכלי לטיפול בגג המבנה כחזית חמישית, עם מהנדס הועדה המקומית.
 3. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות.
 4. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת מבנה עבור שנאים בתחום התכנית, מיקום המבנה וגודלו יקבעו ע"י חברת החשמל.
 5. תיאום עם רשות העתיקות.
- התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות מוכרז, יש לתאם כל פרטי התכנון עם רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר למימון פיקוח ארכיאולוגי צמוד בזמן ביצוע העבודות החציבה והבניה. עפ"י תוצאת הפיקוח יוחלט אם קיים צורך בחפירת הצלה שעלותה גם תהיה על חשבון מגישי הבקשה להיתר.
6. תיאום עם מחלקת תושי"ה לגבי פתרונות הגישה והחניה הנדרשים בשטח.
 7. אישור רשויות התמרור המוסמכות.
 8. תיאום עם מח' התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי אשפה.
 9. תיאום עם מח' הביוב, בדבר חיבור הבנין שיבנה בשטח התכנית למערכת הביוב והניקוז העירונית הקיימת, ראה סעיף (ח) להלן.
 10. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 11. תיאום עם המח' לאיכות הסביבה והכנת חוות דעת סביבתית על פי הנחיותיה.
 12. תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית.
 13. תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המוסכם על עיריית ירושלים.
 14. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לאישור המח' לשיפור פני העיר ומח' הגננות. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, גידור, קירות תמך, נקיון וכדומה, הכל כדרישת עיריית ירושלים.
- ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח, לא ינתן טופס 4 אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח לרבות שיקום כבישים גובלים שיפגעו בעת הבניה, נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכות השקייה בשטח.
- ראה סעיף (ט) להלן.

15. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה לתשתית. בשטח זה עוברים קו ביוב וקו ניקוז עירוניים. לא תותר כל בניה בשטח זה ויובטח מעבר חופשי בשטח זה לעיריית ירושלים לצורך טיפול בשני הקווים האמורים. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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 לבנין בשטח.
ב. החניה תהיה תת קרקעית ע"פ המסומן בנספח מס' 1.

11. הפקעה :

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

12. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה שבתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל יגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

13. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.

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

14. השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית :

מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, 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.

מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע עלי ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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/ בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות

להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין תחיתנתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ. מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

3 - 05 - 2007

חתימות :

בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת

טלפון

חתימה

בית שערי העיר יפו 216 ירושלים

02 - 5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין תחיתנתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן; אדר"כ המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

15 - 12 - 2005

מגישי התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל

כתובת

טלפון

חתימה

בית שערי העיר יפו 216 ירושלים

02 - 5318888

המתכנן :

שם

כתובת

טלפון

מס' חברה

א. רכס - ש. אשכול אדריכלים ומתכנני ערים

דרך בית לחם 85 ירושלים

02 - 6735727

557581170

רכס-אשכול אדריכלים

ומתכנני ערים בע"מ

ח.פ. 002 513631002

שלמה אשכול

ת.ז. 04934832

מס' רשיון 22437

25407
 משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5399
 הועדה חמרונית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 101 תאריך 09/01/07