

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3749

שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 856

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 3749, שינוי מס' 2/86 לתכנית מס' 856. (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ.
1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי לתוספת, הערוך בק.מ. 1:100 (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-740 מ"ר.
5. מקום התכנית : ירושלים, מרכז העיר, רח' שמאי מס' 6.
גוש: 30049 חלקה 20.
6. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מעל הבנין הקיים וכן מעלית מדרגות ושרותים, בהתאם לנספח בינוי.
ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות (קיימות, 5 קומות וקומת גלריה) ל-7 קומות וקומת גלריה.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-

4659 מ"ר בשטח מגרש חדש מס' 1 מתוכם

4441 מ"ר שטחים המהווים שימושים

עיקריים.

ה. קביעת קווי בנין אפס לתוספת הבניה.

ו. קביעת שטח ארקדה עם זכות מעבר לציבור.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ט. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות

שינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות

שבתכניות מס' 856 971 א' וההוראות שבתכנית מס'

3749 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל

המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט

ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה

נערך התשריט אם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל

חלות ההוראות המקבילות יותר אלא אם כן נאמר

אחרת.

9. אזור מסחרי: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים

ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה

מיוחד

ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 856 לגבי אזור מסחרי

למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות

להלן:

- א. תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים וכן תוספת של מעלית, חדר מדרגות ושרותים לבניין. בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קרי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. מס' הקומות המירבי יהא 7 קומות (לא כולל קומת גלריה בקומת הקרקע) כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ג. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים		חלקי שירות		סה"כ	
(במ"ר)		(במ"ר)		(במ"ר)	
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס					
2809	1217	4026	133		133
ה- 0.00					
שטחים מתחת למפלס					
403	12	415	84		84
ה- 0.00					
3212	1229	4441	217		217
4659	1229	3429	217		217

הערות לטבלה:

- * שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ד. תוספת הבניה תצופה באותו סוג אבן של הבנין הקיים (אבן נסורה חלוקה), או לחילופין, כל הבנין, כולל התוספת המוצעת יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותת בעיבוד תלטיש.

ה. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.

ו. השטח המסומן בתשריט כשטח ארקדה הוא שטח עם זכות מעבר לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ולהבטחת האמור לעיל, תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. היתר הבניה לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו יכלול, בנוסף לפירוט תוספות הבניה כאמור, את הפרטים הבאים:

1. תכנית לשיפוצים ולשיפורים בבנין הקיים, הכוללת:

א- תכנון שילוט לקומות העליונות הקיימות והמוצעות.

ב- ניקוי חזיתות.

ג- טיפול בחדרי המדרגות.

ד- טיפול בחצר האחורית (ניקוי, מחסני אשפה,

ה- גינון וכו').

2. פירוט של חזיתות הבנין כאשר כל חזית כוללת,

רצף של שני בניינים מכל צד והתאמת הבנין

הן בגובה והן בפרטים לבניינים הסמוכים.

3. פירוט של חתכים של הבנין, הכוללים את הבנינים הסמוכים הקיימים.
4. צילומים של הבנין הקיים על כל חזיתותיו לרבות הכניסה, חדרי המדרגות והחצר האחורית.

5. צילומים של מודל הבנין המוצע, בק.מ.

1:500, משולב במודל העיר ירושלים.

6. תכנון כל העבודות, הפעולות והמתקנים

הדרושים כדין לשימוש נכים.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת התחייבות משפטית וממגישי התכנית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לביצוע השיפורים והשיפוצים בבנין הקיים בהתאם למפורט בתכנית השיפוצים והשיפורים הנדרשת בסעיף קטן (ז.) 1 לעיל. ביצוע בפועל של השיפורים והשיפוצים יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע כל השיפורים והשיפוצים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.

2. ראה סעיף 10 להלן.

3. ראה סעיף קטן (י) לעיל.

ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין

אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט, התש"מ - 1980.

- י. בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
- יא. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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 שיוקם בשטח.
- ב. מקומות החניה הנדרשים הם 50 מקומות.
- ג. כל מקומות החניה הדרושים לכלי הרכב על פי התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה שבמרכז העיר, ברח' שמאי 6 (גוש 30049 חלקה 20) יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבנין או בד בבד עם הקמתו בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ד. מקומות החניה האמורים בסעיף (ב) דלעיל יבוצעו בחניון הציבורי שליד גבעת התחמושת (להלן: החניון הציבורי).
- ה. מגישי התכנית מס' 3749 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן עבור הבנין שיוקם במגרש הבניה, הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה, אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.
- ו. החניון הציבורי, כאמור בסעיף קטן (ג) לעיל, שיבנה, הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הקהל הרחב, הבעלות, ההחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

11. דרכים : תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. שטח פתוח : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית 971 א' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

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

14. ביצוע התכנית : לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית/ועל חשבונם

15. חלוקה חדשה : א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין, אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

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

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

16. תחנת שנאים :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם
להוראות החוק.

17. היטל השבחה :

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
ההשבחה, המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או
שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל

18. תשתית :

עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו
ניקוז ו/או דרך, 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 יעתיקו, או יתקינו עבודות
התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם
למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על הקרקע 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

