

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5429

שינוי מס' 1/97 לתכנית מס' עמ' 9/
(שינוי תכנית מתאר מקומית).

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5429. שינוי 1/97 לתכנית מס' עמ' 9/ (תכנית המתאר לעיר העתיקה וסביבתה). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, 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-1,507 דונם
5. מקום התכנית: ירושלים, העיר העתיקה, רח' סאן מארק מס' 9. שטח מדרום לרח' דוד. השטח הידוע כ"הוסטל הכנסיה הלותרנית".
- שטח: בין קואורדינטות אורך 171.875 ל-171.950
לבין קואורדינטות רוחב 131.525 ל-131.575
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד בשטח לשיקום ושימור לשטח למלונאות.
ב. קביעת בינוי לתוספת קומה באגפו המזרחי של בנין אכסנית הכנסיה הלותרנית, בהתאם לנספח בינוי.
ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומה ל-259.0 מ"ר, מתוכם 208.59 מ"ר שטחים המהווים לשימושים עיקריים.
ד. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומה.
ה. קביעת גובה הבניה המירבי.
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
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' עמ' 9/ וההוראות שבתכנית מס' 5429 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 למלונאות: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו צהוב כהה, הוא שטח למלונאות וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. בשטח זה קיימת אכסנית הכנסיה הלוטרנית.
- ב. תותר תוספת קומה באגפו המזרחי של המתחם, לשם הרחבת האכסניה כאמור, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומה כאמור יהיו 259.0 מ"ר מתוכם 208.59 מ"ר שטחיים המהווים שימושים עיקריים.
- ד. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ו. תוספת הקומה תיבנה בהיקף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מח' המים בדבר אישור תכניות האינסטלציה של הבנין והתחברות תוספת הבניה למערכת המים העירונית.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח.
3. תיאום עם מח' התברואה בדבר פיתרון איסוף ופינוי האשפה.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר הציווד בקומת חדר החשמל בשטח התכנית.
5. תיאום עם חברת בזק.
6. תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
7. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכניות האינסטלציה של תוספת הקומה והתחברותה למערכת הניקוז הקיימות בשטח.
8. במידה שיהיה צורך להעתיק קוי ביוב (ניקוז קיימים לתנאים חלופיים, תבוצע ההעתיקה ע"י מגישי התכנית על חשבונם בתיאום ובפיקוח מחב' הביוב, וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
8. תיאום עם רכזת הועדה לשימור בעיריית ירושלים לגבי פרטי בנין וסוג האבן.

ח. הוראות בניה באבן:

1. כל הקירות החיצוניים של הבנין וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
2. הבניה תהיה באבן מסוג הבנין הקיים. סיתות האבן יהיה זהה לקיים (טובזה, תלטיש, מיסמסס או מוטעבה) ולא תותר כל בניה באבן נסורה שאינה מסותתת.

3. אורך הצלע הקצרה של אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות, והצלע הארוכה תהיה כפולה בארכה מהצלע הקצרה. סידור אבני הפינה תהיה לפי קלבות וארכות.

4. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.

5. כל כיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן. במקרה של תוספות ע"ג בנין קיים יהיה הכיחול בגוון הקיים.

6. גדרות וקירות תמך ייבנו באבן דוגמת הגדרות והקירות התומכים הקיימים באתר.

ט. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ-1980.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.

12. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנות. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. 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.

16. 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, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה כל 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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
סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי
למתן היתר הבניה.

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

חתימות

Ulo
EVANGELISCHE JERUSALEM STIFTUNG

חתימת בעלי הקרקע:

הקרן האיבנגלי בירושלים, ת.ד. 14076 ירושלים 91140
טל: 6276111

Ulo
EVANGELISCHE JERUSALEM STIFTUNG

חתימת מגישי התכנית:

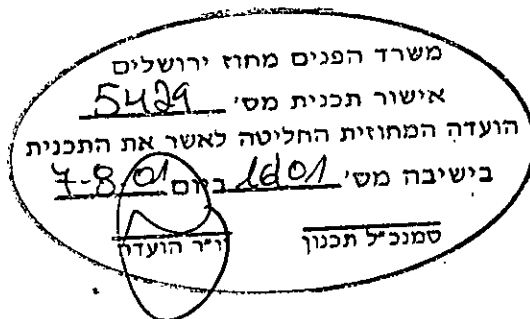
הקרן האיבנגלי בירושלים, ת.ד. 14076 ירושלים 91140
טל: 6276111

בוגוד-פיגרדו
אדריכלים-מתכנני ערים

Ulo
חתימת המתכננים:

פטר בוגוד - יוניס פיגרדו - אדריכלים ומתכנני ערים
רח' הלל מס' 2, ירושלים 94581 - טל': 02-6256886
רשיון מס' 11384.

תאריך: 04\01\2002



hostel7
johan
437