

(L)186-7

26.1.03

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4641שינוי 44/98 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4641.
שינוי 44/98 תכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
וכתב התחייבות לענין שימוש מוגבל בזמן במקומות החניה שבתכנית (להלן נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ – 877 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, רח' הלני המלכה מס' 82, שטח מצפון למתחם "מגרש הרוסים".
גוש 30052.
חלקה 82.
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
ב. קביעת בנוי להקמת בנין מגורים בשטח חלקה 82 בגוש 30052, בהתאם לנספח בנוי.
(תוספת אגף אחורי לבנין מאושר עפ"י תיק בניה מס' 95/286)

ג. קביעת מס' הקומות המירבי ל-6 קומות וגג רעפים כמפורט:
 3 קומות וגג רעפים באגף קדמי חזית רח' הלני המלכה ו -
 6 קומות וגג רעפים באגף האחורי.

ד. קביעת מס' יח' הדיור בבנין לסה"כ 18 מתוכן 8 מאושרות
 עפ"י תיק בניה 95/286 ותוספת ל- 10 יח"ד עפ"י תוכנית
 זו.

ה. תוספת שטחי בניה למאושר בתיק בניה מס' 95/286 קביעת
 שטחי הבניה המירביים ל - 3478.2 מ"ר מתוכם
 2075.70 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו -
 1402.50 מ"ר לשטחי שירות. עפ"י טבלה סעיף 9ה' להלן.

ו. שינוי בקו בנין אחורי.

ז. קביעת הוראות בגין בנין וגדרות להריסה.

ח. קביעת חזית מסחרית.

ט. קביעת הוראות להרחבת החניון המאושר עפ"י תיק בניה
 מס' 95/286.

י. קביעת הוראות בגין מבנים גדרות ומדרגות להריסה

יא. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה

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' 4641
 זו.

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. אזור מגורים 2
מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע
 הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו
 בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 וכן ההוראות הבאות:
 א. תותר הקמת בנין מגורים בשטח חלקה 82 בגוש 30052,
 בהתאם למפורט בנספח מס' 1. (תוספת אגף אחורי לבנין
 מאושר עפ"י תיק בניה מס' 95/286)

- ב. תותר חזית מסחרית כמאושר בתיק בניה מס' 95/286 וכאמור בסעיף 10 להלן.
- ג. קווי הבניין המדויקים יהיו כמפורט להלן:
 קווי בנין מאושרים עפ"י תיק בניה מס' 95/286 :
 לבניה עילית כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש שחור.
 לבניה תת קרקעית כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש שחור.
 לתוספת הבניה עפ"י תוכנית זו:
 לבניה עילית קו בניין אחורי כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ד. מס' הקומות המרבי יהיו 6 קומות וגג רעפים מעל קומות חניה תת קרקעית כמפורט: 3 קומות וגג רעפים באגף קדמי חזית רח' הלני המלכה 1 - 6 קומות וגג רעפים באגף האחורי.
- ה. שטחי הבניה המידויקים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	חלקי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	*קיים	סה"כ	מוצע	*קיים	
2519.68	465.34	(-)58.03	523.37	2054.34	1292.09	762.25	שטחים מעל למפלס ה-0.00
958.52	937.16	64.12	873.04	21.36	9.36	12	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
3478.2	1402.5	6.09	1396.41	2057.7	1301.45	774.25	סה"כ

* קיים עפ"י תיק בניה מאושר מס' 95/286

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ו. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
 הבניה באבן נסודה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.

ז. תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים, כמפורט בנספח מס' 1.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף הביוב בדבר התחברות מערכת הביוב של הבניין המוצע לקו הביוב העירוני הקיים ברח' הלני המלכה.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף התברואה בדבר פתרון לפינוי האשפה משטח החלקה.
 4. תנאי למתן היתר בניה ורשיון עסק הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה בנושאים הבאים:
- השימושים שיוותרו בחזית המסחרית בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן.
- תכנית שילוט בקומת המסחר.
 5. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח - ממק"ים.
 6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מת' להסדרי תנועה בדבר הסדנת פיתרון החנייה לבנין המוצע בתכנית, בכפוף למפורט בסעיף 12 להלן ובכפוף למפורט בכתב התחייבות שבנספח מס' 2.
 7. ראה סעיף 11 להלן.
- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית מאושרת עפ"י תיק בניה מס' 95/286 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יותרו עסקים להכנת ו/או מכירה של מזון.
- ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

10. חזית מסחרית:11. עתיקות:

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

המקרקעין שבתחום התכנית מצויים בתחומי אתר העתיקות החומה השלישית שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1091 מיום 18.6.64). לא יותר ביצוע כל עבודות בניה, סלילה, הפירה וכו', אלא באישור מוקדם מרשות העתיקות בהתאם לתנאי האישור שיקבעו.

12. 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. החניה תהיה תת-קרקעית, בהתאם למסומן בנספח 1.
- ג. יותדו אך ורק 20 מקומות חניה בשטח התכנית לשטחי המגורים בלבד.
- ד. מקומות החניה כאמור יהיו בשימוש כחניה פרטית עד אשר יסגר רח' הלני המלכה לתנועת כלי רכב פרטיים. לכשיסגר רח' הלני המלכה לתנועת כלי רכב פרטיים יסגרו שטחי החניה ולא יעשה כל שימוש בשטח החניה כשימוש כשטח עיקרי או כשטח שירות מבלי שיופק היתר בניה אשר יתיר שימוש אחר שלא לחניה בשטח החניה, לכשייסגר רח' הלני המלכה למעבר כלי רכב פרטיים ימצא פתרון אחד לבעיית

החניה במקרקעין, בתאום עם המח' להסדרי תנועה של עיריית ירושלים, לרבות פתרון המחייב תשלום עבור כופר חניה במגרש חניה ציבורי מחוץ לגבולות המקרקעין עפ"י תקנות תכנון ובניה(התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983. מודגש כי סגירת שטח החניה אינו מותנה במציאת פתרון אחר לחניה.

- ה. הגבלת השימוש במקומות החניה שבשטח התכנית עד לסגירת רח' הלני המלכה לתנועת כלי רכב, תהא בכפוף למפורט בכתב ההתחייבות שבנספח מס' 2.

13. בנין גדר להריסה:

הגדר והבניין המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. תחנת שנאים:

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

15. אנטנות, טלוויזיה

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

ורדיו:

16. 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.

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות תשתית) 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 שיגרם 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



1. חתימת בעלי קרקע:

19. חתימות:

הכנסיה האנגליקנית אפיסקוולית

דרך שכס 20 ירושלים. טל': 02-6282096



2. חתימת מגישי התכנית:

הכנסיה האנגליקנית אפיסקוולית

דרך שכס 20 ירושלים. טל': 02-6282096

3. חתימת המתכנן:

משה מרגלית אדריכלים

רח' רשב"א 15 ירושלים

טל': 02-5667990

משה מרגלית
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ת.פ. 512201278
רח' רשב"א 15 ירושלים 92264
טל. 5667990 פקס 5667991

תאריך: 26.1.03



25.7.02 - דיון 1. מחוזית

26.1.03 - להפקדה