

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5477

שינוי 1/2000 לתכנית מס' 2162

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5477 שינוי 1/2000 לתכנית מס' 2162. 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 בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
 ו-7 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 (א) גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
 (ב) גיליון אחד של תכניות, חתך וחזית הרחבת מטבח ושרותים, (תוספת א') הערוך בק.מ. 1:100,
 (להלן: נספח מס' 2).
 (ג) גיליון אחד של תכניות, חתך וחזיתות הרחבת מבנה כניסות - קופות, (תוספת ב') הערוך
 בק.מ. 1:100, (להלן: נספח מס' 3).
 (ד) שני גליונות של תכניות חתכים וחזיתות של אגף דרומי חדש (תוספת ג') הערוכים בק.מ.
 1:100, (להלן: נספח מס' 4).
 (ה) גיליון אחד של תכניות וחשוב שטחים קיימים הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 5)
 (ו) גיליון אחד של חישוב שטחים, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: נספח מס' 6).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלוני נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 4.4 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, גיא בן הינום, בתוך גן לאומי סובב חומות ירושלים השטח הידוע כ-"שטח הסינמטק".
 גוש: 30020, חלקות: 32,33,34,35,70,71,73,74,
 חלקי חלקות: 1,27,29,30,36,66,67,72,75,102,105,161.
 שטח בין קואורדינטות אורך 171450 ל - 171450
 לבין קואורדינטות רוחב 130760 ל - 130875
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לשטח פתוח ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לשטח לבנין ציבורי.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת בנין הסינמטק הקיים בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת אגף חדש בחזית הדרומית של הבנין הקיים.
 2. קביעת בינוי לתוספת אגף למבנה הכניסה בחזיתו הצפון מערבית של הבנין הקיים.
 3. קביעת בינוי לתוספת אגף חדש בחזיתו הצפונית של הבנין הקיים, לשם הרחבת המטבח הקיים בשטח.
- (ג) קביעת הוראות בינוי ופיתוח בשטח הסינמטק.
- (ד) הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח לבנין ציבורי.
- (ה) קביעת מס' הקומות המירבי לתוספות הבניה, כאמור.
- (ו) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין מבנה, גדרות וטרסות להריסה.
- (ט) איחוד וחלוקה חדשה.

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 שבתכניות מס' 2162 ו- ע.מ. 6, וההוראות שבתכנית מס' 5477 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע 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 לבנין ציבורי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2162 לגבי שטחים לבנייני ציבור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 - (א) על שטח זה קיים הסינמטק.
 - (ב) תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הבנין הקיים כמפורט להלן:
 1. תותר תוספת אגף דרומי לבנין הקיים לשם הרחבת ארכיון הסרטים הציוני ולשם תוספת אולם הקרנה וספריית קלטות ושימושים נלווים לנ"ל. (להלן: תוספת ג')

2. תותר תוספת אגף בחזיתו הצפון מערבית של הבנין לשם הקמת מבנה כניסה וקופות לסינמטק. (להלן : תוספת ב')
3. תותר תוספת אגף בחזיתו הצפונית של הבנין לשם הרחבת מטבח קיים, הקמת חדר חשמל, שרותים, אחסנה, מטבח חימום, והגדלת הרחבה שבחלקו הצפוני של מגרש חדש מס' 1. (להלן : תוספת א')
4. תותר תוספת בניה תת קרקעית בחלקו הדרומי של מגרש חדש מס' 1 לצורך הקמת מתקני שירות תת קרקעיים ועל קרקעיים.
- (ג) יותרו שינויים בפיתוח השטחים שבסמוך לבנין הסינמטק הקיים ולתוספות המוצעות.
- (ד) הבינוי והפיתוח בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בנספחים מס' 1-6.
- (ה) מס' הקומות המירבי של תוספות הבניה יהא כמפורט להלן :
- התוספת בחזיתו הדרומית של הבנין - 3 קומות (ובנוסף גלריה מובלעת בחלל הרעפים).
- התוספת בחזיתו הצפון מערבית של הבנין - קומה אחת.
- התוספת בחזיתו הצפונית של הבנין - שתי קומות בהמשך לקומות הקיימות בבנין.
- גובה הבניה יהא כמצוין בנספח מס' 1. גובה הבניה המוצע בתכנית זו הינו הוראה ארכיטקטונית וכל סטיה ממנה תהיה סטיה ניכרת.
- (ו) קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש שחור הם קווי בנין תת קרקעיים מאושרים בתכנית מס' 2162 להקמת מקלט ומחסן. קוי בנין אלה נשארים בעינם.
- (ז) נספחי הבינוי הינם מחייבים לענין קווי הבנין המירביים, גובה הבניה המירבי ושטחי הבניה המירבים ואולם בתחום מעטפת זו, יותרו שינויים אדריכליים כגון במפלסים, בפתחים בחלוקה הפנימית וכדומה לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר.
- (ח) שטחי הבניה המירביים בתחום התכנית, הם כמפורט להלן :

	שימושים עיקריים (במ"ר)		חלקי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
שטחים מעל למפלס ה-0.00	1802.07	1131.97	419.06	131.40	2221.13	1263.37
שטחים מתחת למפלס ה-0.00	647.15	431.73	46.20	23.80	693.35	455.53
סה"כ	2449.22	1563.70	465.26	155.20	2914.48	1718.90
	4012.92		620.46		4633.38	

הערות לטבלה :

* שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. (למעט שטחים להקמת מחסן ומקלט תת קרקעיים המאושרים בתכנית מס' 2162 אשר יתווספו לנ"ל).

* שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ט) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(י) תנאים למתן היתר בניה :

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון לפיתוח כל שטח התכנית או חלקה כנכלל בבקשה להיתר בניה, לאישור המח' לשיפור פני העיר ורשות הטבע והגנים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט גינות ונטיעות, ריצוף, גדרות וקירות תמך, מפלסי בינוי ופיתוח, ריהוט גן, ריהוט רחוב שלבי ביצוע וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה להקמת תוספות הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם לשלבים שייקבעו לעת מתן היתר בניה.
- לא יינתן טופס 4/אז תעודת גמר כלשהיא לתוספת בניה אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, בהתאם לשלבים שייקבעו לעת מתן היתר הבניה להנחת דעת עיריית ירושלים. שטח הסינמטק יגודר בהתאם להנחיות עיריית ירושלים. שטחי הגינות שבתחום השטח המגודר יתוחזקו ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים :
 - עודפי עפר יועברו לאתר מוסכם על עיריית ירושלים בעת הבניה.
 - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום מפרט למניעת חדירת גז ראדון למבנים, עם המח' לאיכות הסביבה.
 - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בדבר אופן ביצוע העבודות בשטח (קביעת מקום אכסון והתארגנות בעת הבניה, קביעת מסלול נסיעת משאיות וכו').
 - לא יינתן היתר בניה אלא לאחר קבלת ערבות בנקאית ממגישי הבקשה להיתר להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר שמבטיחה ביצוע שיקום מדרכות, קירות התמך, המסלעות והפיתוח של האזורים הסמוכים לשטח הסינמטק, במידה ויפגעו בעת הבניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת המים העירונית ובדבר קבלת אישור על תכנית האינסטלציה שלהן.
4. תנאי למתן היתר חפירה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות וקבלת

התחייבות ממגישי הבקשה להיתר בדבר מימון חפירות בדיקה לפני חפירת היסודות. עפ"י תוצאות הבדיקה יוחלט האם קיים צורך לביצוע חפירות הצלה בשטח.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- הכשרת דרך גישה לרכב בטחון
- ביצוע תכנית בטיחותית.

(יא) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בשיתוף ובתאום עם רשות הטבע והגנים ובהתאם להוראת חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

(יב) במתחם התכנית יקבע שילוט המבליט את היות המבנה חלק מהגן הלאומי סובב חומות ירושלים העתיקה ואת מורשת האזור.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2162 לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. 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 לתוספות שתוקמנה בשטח.

(ב) החניה הנדרשת תהא בתחום הדרכים הציבוריות הקיימות.

12. בנין גדר מדרגות וטרסות להריסה:

המבנה, הגדרות, המדרגות והטרסות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. הפקעה:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי הבקשה להיתר בניה 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 בפנייה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
- (ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

16. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

- מגישי הבקשה להיתר 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

- מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

- כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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 להכניס את המכשיר שזו תהיה כסופה
לאישור רישיון התכנון המוסמכות.
אין בה כל היתר לא לזכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
בשטח התכנית כל עוד לא מוקצה השטח ונחתם מנו הסכם מתאים
בגובה, ואין הוציאונו או באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
הנדון ו/או כל היתר מוסמכת, לפי כל חוקה וענין כל דין.
למען חסר טקס מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמכרותנו על התכנית הכרה או

2003-10-7

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכותנו על ידינו
הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן ממש, ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועל כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחנה
ממלא מקום מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

בית שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.

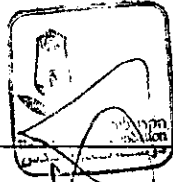
טל' 02-531888

חתימת מגישי התכנית:

הקן לירושלים

רח' רבקה 11, ת.ד. 1312 ירושלים, 91012

טל' 02-6751711



רשות הטבע והגנים
מחוז מרכז
קיבוץ גינת 49910
טל' 03-7024053
פקס. 03-7024362



רח' עם ועולמו 3, גבעת שאול, ירושלים 95436

טל. 02-5005444

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון

רח' כ"ט בנובמבר 20, ירושלים, 92105

טל' 02-5638237/8 ת.ז. 051587590

אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

12/2/03

תאריך:

(עודכן: 01.02.2000)

(עדכון ע"פ החלטת ועדה מקומית: 27.11.00).

(עדכון ע"פ החלטת הועדה המחוזית להפקדה מיום: 19.6.01)

