



מרחב תכנון מקומי לירושלים

תכנית מספר 2050 ב'

שנתי מס' 19/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שנתי מס' 1/85 לתכנית מס' 2050

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא: תכנית מס' 12050'
שנתי מס' 19/85 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושנתי מס' 1/85 לתכנית מס' 2050 (להלן - התכנית)
(התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית)
גליון אחד של תשרים הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן - התשרים)
10 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של מפלס רחוב יפו בערך 813+ בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 1)
(ב) גליון אחד של מפלס רח' שרי ישראל בערך 818+ בק.מ. 1:250
(להלן - נספח מספר 2)
(ג) גליון אחד של תכנית קומה טיפוסית בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 3)
(ד) גליון אחד של תכנית חגגות בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 4)
(ה) גליון אחד של חתך אורך דרך התכנית בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 5)
(ו) גליון אחד של חתך רוחב דרך התכנית בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 6)
(ז) גליון אחד של חזית כלפי רחוב יפו בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 7)
(ח) גליון אחד של חזית כלפי רחוב שרי ישראל בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 8)
(ט) גליון אחד של חזית אחורית לרח' שרי ישראל בקנה מידה 1:250
(להלן - נספח מספר 9)
(י) גליון אחד של טבלת שטחים (להלן - נספח מספר 10)
וכתב התחייבות (להלן - נספח מספר 11)
כל מסמך מהמסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית
בושלמוחה.

3. גבול התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית כ-8.3 דונם.
5. מקום התכנית ירושלים, שכונת רוממה, רחוב שרי ישראל פינת יפו ופינת רחוב רש"י, גוש 30076 חלקות 2, 20, 21, 22, 136, 137, 189, 191, הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית [א] שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי ומאזור מגורים 3 לאזור מסחרי מיוחד ולאזור מגורים 2 מיוחד עם חזית מסחרית.
[ב] הגדלת שטחי הבניה במגרש חדש מס. 1 מ-5,400 מ"ר ל-11,620 מ"ר. הגדלת שטחי הבניה במגרש חדש מס. 2 וקביעת חיקף שטחי הבניה ל-8,080 מ"ר.
[ג] הקטנת מספר הקומות מ-16 קומות ל-12 קומות בפינת רחוב יפו ורחוב שרי ישראל, והגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה בפינת רחוב רש"י ורחוב שרי ישראל.
[ד] ביטול הבינוי המאושר בתכנית מספר 2050 וקביעת בינוי חדש בחתאם לנספחי הבינוי.
[ה] קביעת השימושים הסותרים: באזור מסחרי מיוחד למגורים או משרדים מעל שתי קומות מסחריות בחזית רחוב יפו.
[ו] קביעת חזית מסחרית באזור מגורים 2 מיוחד בהמשך לחנויות שבאזור המסחרי המיוחד בקומה הראשונה של בנין המגורים בהתאם לנספחי הבינוי.
[ז] ביטול קוי בנין מאושרים וקביעת קוי בנין חדשים.
[ח] קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
[ט] קביעת הוראות בדבר עקירת עצים.
[י] הרחבת דרך וביטול קטע מדרך מאושרת.
[יא] איחוד וחלוקה מחדש.
7. בפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים [להלן - תכנית המיתאר] לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות הוראות שבתכנית מספר 2050 ב' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספחי הבינוי [להוציא פרטי מפת חרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט] וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וההוראות הבאות:
- (א) סך הכל שטחי הבניה במגרש חדש מס' 1 חס 11,620 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין למעט חניה תת-קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.
- (ב) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס. 10-1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) השימושים בבנין יהיו למגורים או משרדים. שתי הקומות הראשונות תשמשנה למסחר כמפורט בנספחי הבינוי.
- (ד) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. יותר שימוש בזכוכית כאלמנט עיצובי בפינת רחוב יפו ורחוב שרי ישראל בכפוף לכך כי עיצוב החזית הפונה לצומת זה יהיה נשוא דיון בוועדה המחוזית לעת מחן היחד בניה.
- (ה) אסורה הצבת מערכות ומתקנים כלשהם על גג החנויות.
- (ו) ראה סעיף 12 להלן.

10. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים על הרקע

- הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- (א) סך הכל שטחי הבניה במגרש חדש מס' 2 חס 8,060 מ"ר והם כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום קוי הבנין למעט חניה תת-קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי.
- (ב) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחים מס. 10-1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) הקומה הראשונה בחלק מהחזית, הפונה לרחוב שרי ישראל, תשמש למסחר. יתר הבנין ישמש למגורים בלבד כמפורט בנספחי הבינוי.
- (ד) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- (ה) המרפסות הפונות לרחוב שרי ישראל תהיינה מרפסות ממתכת בגודל שאינו מאפשר בהן שימוש לסוכה. פרטי המרפסות בק.מ. 1:10 יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה.
- (ו) אסורה הצבת מערכות ומתקנים כלשהם על גג החנויות.

(ז) השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים על חרקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור המשמש כניסח לחניון של הבנינים הידועים כבניני אלה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי בעלי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) ראה סעיף 12 להלן.

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלוח על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר לגבי חזית מסחרית וההוראות הבאות:

(א) הבינוי יהיה בהתאם לנספחים מס' 1-10 ועם ארקדה לאורך הרחוב.

(ב) ראה סעיף 12 להלן.

11. חזית מסחרית:

12. שלבי ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה:

(א) היתרי הבניה בשטח התכנית ינתנו בשלבים כאשר שלב ראשון יהיה להפירות ובניה עד למפלס קומת הקרקע. בשלב השני יפונו ויחרסו הבנינים הקיימים בשטח והמיועדים להריסה על פי התכנית. רק לאחר ביצוע שלב זה ינתן היתר בניה ליתר קומות הבנין - חכל בהתאם לכחב ההתחייבות שבנספח מס' 11.

(ב) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית שתתן חמלצות למניעת מטרד רעש למגורים ולמשרדים, מרח' יפו ומרח' שרי ישראל המלצות הדו"ח יאושרו על ידי האגף לאיכות הסביבה וישולבו בתכנון, כחלק בלתי נפרד מחיתר הבניה.

(ג) הגשת פתרון עיצובי לגג החנויות כחזית חמישית כחלק בלתי נפרד מחיתר הבניה.

(ד) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת אישור האגף לאיכות הסביבה למיקום שטח לשילוח משרדי ומסחרי בחזית הבנין בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוח, התש"מ - 1980.

(ה) תאום פינוי פסולת עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.

(ו) העתקת עמודי החשמל משטח הרחבת הדרך על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם חברת החשמל.

(ז) רישום הערת אזהרה כאמור בסעיף 10(ז) לטיב.

(ח) תאום עם אגף העתיקות.

(ט) בצוע האמור בסעיף 24 להלן.

(י) בצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

- (יא) תאום עם המחלקה לשירותי כנאות.
13. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן חיתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית חדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ב) החניה תהיה ברובה תת-קרקעית ובהתאם לנספחים מספר 1 ו-2.
14. בנין וגדר להריסה: הבניינים המותחמים בקו צהוב והגדרות המסומנות בקו צהוב בתשרים מיועדים להריסה ויחרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם כאמור בסעיף 12(א) לעיל ובנספח מס' 11.
15. עצים לעקירה: העצים הצבועים בתשרים בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
16. דרכים: תוואי הדרכים, רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשרים.
- (א) השטחים הצבועים בתשרים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (ב) השטח הצבוע בתשרים בצבע אדום הוא שטח להרחבת דרך.
- (ג) קטע חדרך המסומן בתשרים בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשרים.
- (ד) בצוע הרחבת הדרכים יהיה כאמור בנספח מס' 11.
17. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור המיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 יועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
18. ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם.
19. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני טותקים של התכנית בחתימה של 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 על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידם לשם רישום החלוקה.
- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשרים.

20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית חיצונית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

21. אנטנה טלוויזיה ורדיו: בבנין תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

22. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

23. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

24. חברת אחזקה: תחויב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', וחדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבתע כל פעילות האחזקה בשטח התכנית. חברת האחזקה רשאית להתקשר עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה, לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

25. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי המהנדס. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכלל מתקן בין

על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל
טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות
להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יחא תנאי מתנאי החיתר לחקמת בנין בשטח
המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

24. תוקף תכנית הבנייה: תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אשורה ולאחר מועד זה,

במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה בהתאם

לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מספר 152050/5.

פיתח: רוממה שלמה
אוטו חן בע"מ
AUTO CHEM LTD.
ע"מ: ירושלים
טלפון: 94101

25. חתימות

חתימת מגישי התכנית ובעלי הקרקע: אוטו חן בע"מ וכדורי פיתוח
עירוני בע"מ; אצל עו"ד קרמר-שפירא-שניידר, רחוב דוד המלך 19
ירושלים 94101, טלפון: 02-234640

חתימת המתכנן: דן דרין אדריכל, רח' הקניון 16 תל אביב 64245,
טלפון 03-5249885

16.8.90

משרד הפנים מחוז ירושלים
הווק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 178050/5

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23 ינואר 1990 הפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית מס' 2050/5

החליטה בישיבתה מיום 23.7.90
לתליץ על אשור התכנית הנ"ל להפקדה
להתחייבות החלילית בדו"ח

יושב ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים
הווק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך: 17.8.90

החליטה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 20.11.90 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית