

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 5074

שינוי 1/95 לתוכניות מס' 2535 ו - 2535 א'

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית :
תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 5074
שינוי 1/95 לתוכניות מס' 2535 ו - 2535 א'
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן : התוכנית) .
2. מסמכי התוכנית :
התוכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התוכנית) , גליון אחד של תשריט,
הערוך בק.מ. 250 : 1 (להלן : התשריט) ,
וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח , הערוך בק.מ. 100 : 1
(להלן : נספח מס' 1) .
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה .
3. גבולות התוכנית :
הקו הכתול בתשריט הוא גבול התוכנית .
4. שטח התוכנית :
כ - 1673 מ"ר .
5. מקום התוכנית :
ירושלים , שכי קרית - יובל, השטח הידוע כ"קולנוע ירושלים" לשעבר בשטח שכונת קרית
היובל , בין רחוב גולומב, רחוב אורוגואי , רח' טהון ורח' גואטמלה.
גוש 30413 ח"ח 84 קואורדינטות 129820 , 166870 .
מגרש מס' 2 שעפ"י תוכנית מס' 2535 וחלק ממגרש מס' 3, שע"פ תוכנית מס' 2535.
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. מטרות התוכנית :
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאיזור משולב למגורים ולמסחר וכן לדרך ציבורית .
 - ב. ביטול הבינוי המאושר בתוכנית מס' 2535 בשטח מגרש מס' 2 וקביעת בינוי להקמת
בנין חדש בשטח בהתאם לנספח בינוי .
 - ג. קביעת השימושים המותרים בשטח הבנין החדש כאמור למסחר ולמגורים .
 - ד. הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח מגרש מס' 2 שע"פי תוכנית 2535 מ- 5 קומות ל -
11 קומות בחזית צפון מזרחית ול - 11 קומות בחזית דרום המערבית מעל 6 קומות
חניה.

דף 2

- ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 2 שע"פי תוכנית 2535 מ- 3.500 מ"ר ל- 7528.5 מ"ר שטחים למטרות עיקריות ו - 8474 מ"ר (לרבות 6,850 מ"ר שטחי חניה) לשטחי שירות , (סה"כ 16,002.5 מ"ר).
- ו. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים בשטח מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 2535 .
- ז. קביעת הוראות בדבר הקמת חניון ציבורי תת קרקעי בחלק משטחי החניה שבשטח מגרש מס' 2 שע"פ תוכנית 2535 .
- ח. מס' יחידות דיור 124 .
- ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח מגרש מס' 2 ושלבם לביצועם.
- י. התיית דרך ציבורית .
7. כפיפות לתוכנית :
על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן : תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2535 , 2535 א' והוראות תוכנית מס' 5074 זו .
8. הוראות התוכנית :
הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט , באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) .
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת .
9. אזור משולב למגורים ולמסחר :
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור וכחול לסרוגין הוא אזור משולב למגורים ולמסחר וחלות על שטח זה כל ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2535 לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :
- א. הבינוי המאושר בתוכנית מספר 2535 בשטח מגרש מס' 2 מבוטל בזאת ובמקומו תותר הקמת בנין חדש בשטח זה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ב. מס' הקומות המירבי והשימושים המותרים בהן יהיו כמפורט להלן :
6 קומות (מפלסים 3.30 - עד 18.47 -) שתשמנה לחניה ציבורית , לחניה עבור המסחר והמגורים ולשטחי שירות ואחסון .
2 קומות (מפלסים 000 ו- 343 +) שתשמנה למסחר ולקומת לובי למגורים .
ותשע קומות (מפלסים 667 + ועד 29.79 + שתשמנה למגורים) .
הכל כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן :
קוי הבנין המירביים העיליים היו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
קוי הבנין המירביים התת קרקעיים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
קוי הבנין המאושרים בתוכנית מס' 2535 מבוטלים בזאת.

ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 2 יהיו כמפורט להלן :

מפלסים / שטחים	שטחים עיקריים (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)	סה"כ במ"ר
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		7,367 (לרבות 6,850 מ"ר שטחי חניה)	7,367
שטחים מעל למפלס ה- 0.00	מגורים 5 6,480. מסחר 1048	1,107	8,635.5
סה"כ	7,528.5	8,474	16,002.5

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט מרפסות חיצוניות כמותר ע"פי תקנות הישובי שטחים 1992.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

ה. בשטח מגרש מס' 2 יוקם חניון ציבורי, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כמפורט בנספח מס' 2, בכפוף לאמור בסעיף 10 להלן ובכפוף לאמור בכתב התחייבות שמהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית מס' 2535 והמוגדר כנספח מס' 11 בה. החניון הציבורי כאמור יהא פתוח לשימוש הקהל הרחב, ינוהל ויתוחזק ע"י מגישי התכנית, בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים (לרבות הוראות תפעול ותעריפי חניה) ובכפוף לאמור בכתב ההתחייבות ומהווה חלק בלתי נפרד תוכנית מס' 2535 והמוגדר כנספח מס' 11 בה.

ו. לחניון כאמור תהיינה כניסה ויציאה כמפורט בנספח מס' 1 ממגרשים מס' 4 ו- 6 שע"פ תוכנית מס' 2535. ויציאה לרח' גולומב לפי המפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין שבמגרש מס' 2 אלא לאחר השלמת ביצוען של הכניסה/היציאות כאמור, להנחת דעת אגף הדרכים בערית ירושלים, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ז. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה. יותר שילוב של זכוכית, כמפורט בנספח מס' 1.

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

ט. תנאים למתן היתר בניה :

1. הגשת תכנון מפורט של מערך הכניסה והיציאות אל החניון וממנו, ושל החניון עצמו לאישור אגף הדרכים והאגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש מס' 2 ויבוצע ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בהתאם לשלבים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.

לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע העבודות שע"פי התכנון המפורט, כאמור, להנחת דעת אגף הדרכים בהתאם לשלבים שיקבעו על ידה ובכפוף למפורט בסעיף קטן ו. לעיל.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע כל האמור להלן :
- הקצאת שטח בקומות החניון התת קרקעי להקמת/הצבת מערכות מכוניות של הבנין לרבות לקומה המסחרית ולאורור החניון .

הכנת חוות דעת אקוסטית ע"י מהנדס אקוסטיקה שתבדוק את רמת הרעש החזויה הנגרמת מרח' גולומב והשפעותיה על יחידות הדיור המתוכננות בשטח מגרש מס' 2. חוות הדעת הזו תיבחן ותאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. במידה שרמות הרעש החזויות שתיקבענה בחו"ד כאמור תעלנה מעבר למפלס הרעש המירבי המומלץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה, יש לנקוט באמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש, אם ע"י טיפול בשולי הכביש (כגון קיר אקוסטי), אם ע"י טיפול בחזיתות הבנין (חלונות כפולים למשל).
האמצעים האקוסטיים כאמור יקבעו בתיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

- ביצוע כל האמצעים למניעת מפגעי רעש מהמערכות המכניות של הבנין בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.

- תכנון וביצוע מערכות איוורור לפיזור ריחות וגזים מהחניון ומקומות המסחר דרך פיר מרכזי של הבנין מעבר לגג הבנין .

- הכנת תכנית שילוט מפורטת לכל העסקים בקומת המסחר.

- הקמת קיר בלוקים בגובה 2.0 מ' ומעליו גדר מקניוס בגובה 1.0 מ' מסביב לאתר, למניעת מפגעי רעש ואבק בזמן הבניה .

- הרטבת דרכי העפר המובילות לאתר הבניה למניעת פיזור אבק בעת הבניה .

- בניית קיר אקוסטי מסביב למדחסים או העמדתם בתוך חפירה למניעת מפגעי רעש בעת הבניה .

ביצוע כל הדרישות המפורטות להלן יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
לא תינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר קבלת אישור מהמח' לאיכות הסביבה בדבר ביצוע כל הפעולות הנדרשות לדעתה למניעת מפגעי רעש וזיהום אוויר מבנין המגורים לסביבתו ומהסביבה על בנין המגורים .

3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים :

- תכנון וביצוע רחבות לרכב כיבוי והצלה
- תכנון וביצוע חלונות מילוט
- תכנון וביצוע חדרי המדרגות, פרוזדורים, יציאות החירום
- תכנון המעליות המיועדות לקומת המסחר כך שיופרדו מקומות החניה ע"י תאים מפרידים.
- תכנון וביצוע הפרדה מלאה בין חללי המסחר וקומות המגורים

4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית ע"י מגישי התכנית, מלווה בערבות כספית, להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה, לפיה הם מתחייבים לבצע האמור בסעיף 9 ו' לעיל.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר עבור שני שנאים בשטח הבנין.

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

7. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח שבתחום התכנית לרבות שטח הדרך הצבורית לאישור המח' לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ביצוע פיתוח השטח בהתאם לתכנון המפורט כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמתו לרבות ביצוע האמור בסעיף קטן 9 להלן להנחת דעת המח' לשיפור פני העיר ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בדבר התחברות הבנין למערכת המים העירונית.

אגרות והיטלים יגבו ממגישי התכנית בהתאם להוראות החוק.

חניה :

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ב. דרישות החניה הן כדלהלן :

מגורים : עבור יחידת דיור ששטחה עד 75 מ"ר - מקום חניה אחד .

עבור יחידת מגורים ששטחה 75 מ"ר ומעלה - 2 מקומות חניה.

מסחר : עבור כל 25 מ"ר - 1 מקום חניה לרכב פרטי.

עבור כל 500 מ"ר עד בנוי של 2,000 מ"ר - 1 מקום חניה תפעולית .

עבור כל 1,000 מ"ר מעל בנוי של 2,000 מ"ר - 1 מקום חנייה תפעולית .

ג. החניה תהא בחניון תת קרקעי כמפורט בנספח מס' 1 .

ד. מקומות החניה לשימוש המגורים יהיו נפרדים בתפעולם ובמיקומם מיתר מקומות החניה בחניון ותותר הצמדתם ליחידות הדיור שבבנין . החניה למסחר תהיה בקומות העליונות ולמגורים בקומות התחתונות .

דף 6

ה. יתרת מקומות החניה תהא תניה ציבורית לשימוש כלל הציבור כאמור בסעיף 9 ה ובסעיף 9 ו. לעיל.
יובטח כי לפחות 40 מקומות חניה יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב.
לא תותר מכירתם או הצמדתם.

ו. תובטח בכל עת גישה מוטורית לחניונים שע"פ תכנית 5074 זו ותכנית מס' 2535, דרך מגרש מס' 6 ומגרש מס' 4 שע"פ תוכנית מס' 2535 לרבות גישה כני"ל בתקופת עבודות החפירה והבניה והפיתוח.
יובטח רוחב נטו של 5.00 מ' או רוחב אחר ע"פי דרישות האגף להסדר תנועה של ערית ירושלים, הכול ע"פי הגבוה מביניהם וכן רום נטו של 4.5 מעל פני הדרך או רום אחר עפ"י דרישות האגף להסדרי תנועה וחניה של עיריית ירושלים, הכל ע"פי הגבוה יותר.

ז. ראה סעיפים ט9. 1, ט9. 2, ט9. 3 לעיל.

10. דרכים:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך ציבורית חדשה.

ב. ראה סעיפים 1.9, 1.ט9, 4.ט9 לעיל.

ג. מודגש בזאת כי מגישי התוכנית יבצעו את הדרך הציבורית כאמור ויהיו אחראים לאחזקתה השוטפת, על חשבונם, בהתאם להנחיית עיריית ירושלים.

ד. ראה סעיף ט9. 9 לעיל.

11. הפקעה:

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

ב. עלות ההפקעות של השטחים המיועדים לדרך ולשטח פתוח ציבורי תהא על חשבון מגישי התוכנית.

12. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית, שנאי ימוקם בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. 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.

16. היטל השבחה :

א. הוועדה 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 .

17. תשתית :

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז , ו/או תא ביוב , ו/או דרך , ו/או עמוד תאורה , ו/או קו תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) . המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר .

מגישי התוכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים למקום מתאים , אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה .

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

18. הערה : מודגש בזאת כי כל הוראות התוכנית מס' 2535 , שלא שונו במפורש בתוכנית מס' 5074 זו , ממשיכות לחול .

חתימת בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל חוזה ירושלים
רח' בן יהודה 34 ירושלים 38549
טל : 02-392777

חתימת מגישי התוכנית :

אל עמי ייזום השקעות ובניה בע"מ
רח' אורוגואי 3 ירושלים
טל : 511734923 / 02-6426094 ח.פ.

אל-עמי
ייזום השקעות
ובניה בע"מ
511734923-3 ח.פ.
02-6426094

חתימת המתכנן :

ת.י.ב.א. תכנון יעוץ ביצוע אדריכלות
אדריכל משה חכמון
רח' אפשטיין 15 בני ברק
טל : 05469430 / 03-6181710 ת.ז.

תאריך : 2-8-98

משרד הפנים מחוז ירושלים
5044
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13198 ביום 2.8.98
המזכיר תכנון ייר הועדה