

1
התעניין בולט
מקום
גשמים
ס' נספחים

1-4763

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 36 ב
שינוי מס' 1 לשנת 1973 לתכנית שינוי מס' 11 משנת 1961
(תכנית בנין ערים מס' 36א'), לתכנית מתאר ירושלים מס' 62
פתוח שטח תליטא-קומי

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 36 ב, שינוי מס' _____ לשנת 1973 לתכנית שינוי מס' 11 משנת 1961 (תכנית בנין ערים מס' 36א'), לתכנית מתאר ירושלים מס' 62, פתוח שטח תליטא-קומי, להלן "תכנית זו".

2. תחולת התכנית :

"תכנית זו" תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית זו על נספחיו, להלן "התשריט" התשריט הערוך בקנה מידה 1:500 יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבולות התכנית.

4. המפוס :

מחוז: ירושלים;
נפה: ירושלים;
גוש: 30043 - חלקות 26, 27, 85;
30048 - חלקות 4, 5, 20-28, 32, 33, 132, 138,
142-144, 151, 152, 154;

5. בעלי הקרקע :

בנייני מידות בע"מ ואחרים.

6. יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

7. עורך התכנית :

ש. שקד, אדריכל

8. שטח התכנית :

31.280 מ².

משרד הפנים
ועק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי
תכנית: עיר 36
הועדה המחיתת בשיבתה ה
מיום: 1973
התכנית הנומרת לעיל
יחסי האש הועדה

לתכנית זו מצורפים
תשריטות ג. נספחים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 36 ב
שינוי מס' 1 לשנת 1973 לתכנית שינוי מס' 11 משנת 1961
(תכנית בנין ערים מס' 36א), לתכנית מתאר ירושלים מס' 62
פתוח שטח חליטא-קומי

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית תכנון עיר מפורטת מס' 36 ב, שינוי מס' 1 לשנת 1973 לתכנית שינוי מס' 11 משנת 1961 (תכנית בנין ערים מס' 36א), לתכנית מתאר ירושלים מס' 62, פתוח שטח חליטא-קומי, להלן "תכנית זו".

2. תחולת התכנית :

"תכנית זו" תחול על השטח המוחסם בקו כחול כהה בהשריט המצורף לתכנית זו על נספחיו*, בהתאמה להחלטת ההתאמה העירונית בקנה מידה 1:500 יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט. (להלן התשריט)

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול המסומן בתשריט מהווה את גבולות התכנית.

4. המפות :

מחוז: ירושלים;
נפה: ירושלים;
גוש: 30043 - חלקות 26, 27, 85;
30048 - חלקות 4, 5, 20-28, 32, 33, 132, 138,
142-144, 151, 152, 154;

5. בעלי הקרקע :

בנייני מידוח בע"מ ואחרים.

6. יוזם התכנית :

הועדה המקומית לתכנון וכניה ירושלים.

7. עורך התכנית :

ש. שקד, אדריכל

8. שטח התכנית :

31.280 מ².

2 / ..

* הנספחים כוללים 6 כוללות;

1.	תכנית בינוי	749.0
2.	תכנית במל"ס	801.0
3.	"	805.0
4.	"	806.0
5.	"	806.0
6.	תכנית התקנים והחדישות	806.0

9. מטרת התכנית :

- א. תקון בהתווית הדרכים וקביעת רוחבן;
- ב. שינוי בהקצאת הקרקע למוסד הציבורי;
- ג. לאחד את החלקות ולחלק את השטח הכלול בתכנית על מנת להקצות לבעלי הקרקע השונים חלקות בהתאם לזכויותיהם;
- ד. קביעת סדרי חניה על וחה-קרקעיים;
- ה. שינוי בצורת הבינוי של השטח;

ולשנות בהתאם לכך את תכנית ב.ע. מס' 36א' ותכנית מתאר ירושלים מס' 62.

10. כפיפות לתכנית :

על "תכנית זו" תחולנה כל ההוראות הכלולות ב"תכנית מתאר ירושלים מס' 62", לרבות התיקונים לתכנית המתאר שאושרו מזמן לזמן, למעט הוראותיה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

11. רשימת האיזורים והוראותיהם :

א. טבלת יעודי השטחים לשימושים השונים :

ה י ע ו ד	שטח	%	סה"כ שטחים	סה"ה %
מ ס ח ר י	14,717	46.20	14,717	46.20
שטח לבנייני צבור	2,811	9.00		
ד ר כ י ם	10,691	35.10		
שטח ציבורי פתוח	3,061	9.70	16,563	53.80
ס ה " כ	31,280	100.0%	31,280	100.0%

* 300 מ² בבעלות פרטית מחוץ לקו הכחול.

ב. (1) התכנית כוללת הוראות בדבר אחוד וחלוקה מחדש של חלקות בהתאם להוראות בסעיפים 120 ו-121 לחוק התכנון והבניה חשכ"ה/1965;

(2) על פי ההסכם שבין בנייני מידות בע"מ ועיריית ירושלים מיום 30.11.65, בנייני מידות בע"מ אחראית לפיצויים בגין הפקעות רק לגבי חלקות שונות כמפורט בהסכם.

(3) במידה ובנייני מידות בע"מ ישלמו פיצויים עבור הפקעת ביצוע החלוקה מחדש, זכויות הבניה המוקנות בתכנית זאת לחלקות החדשות תועברנה לבנייני מידות בע"מ.

ג. טבלת שטחי המגרשים המקוריים והחדשים וזכויות הבניה :

זכויות בניה בהתאם לתכנית 36 א'			ס"ה	שטח של חלקה מקורית	חלקה	גוש	הבעלים
מקדם %	שטח	ס"ה שטח מ	שטח מ				
				3,091	{ 26 27	30043	בנייני מידות בע"מ
				12,584	{ 4 5	30048	בנייני מידות בע"מ
31,668	31,668	200%	15,834	159	126		
				475	20	30048	ו ל י ר ו
	1,173		838	363	21 (½)	30048	ו ל י ר ו
				363	21 (½)	30048	איזקסון
				1702	22	30048	איזקסון
				1080	23	30048	איזקסון
8,173	7,000		5,000	1855	24	30048	איזקסון
	374			187	25	30048	ב ס ו
	220			110	26	30048	ציקובל
	456			228	27	30048	ב ס ו
	1,700			850	28	30048	ש ק ד
	5,998			*2999	{ 32 33	30048	פלויד
	1,454			727	132	30048	בכירב
	2,760			1380	138	30048	מוטיוב
	738			360	142	30048	ורטנסקי
	750			375	143	30048	גרוסמן
14,450		200%	7,225				

54,291 |

| 28,897 |

2,683

שטחים בבעלות עיריית ירושלים

* 31,580

* 300 מ² הנמצאים מחוץ לתכנית

ד. לוח חלוקה חדשה :

מבנה	ה בע ל י ם	מספר המגרש	תמורה לחלקות בגוש 30048	שטח המגרש החדש ב-2מ	זכויות הבניה ב-2מ	
F	בסון	1	25	179	374	
F	ציקובל		26		220	
F	ש ק ד	2	28	515	1700	
E	ורטבסקי	3	142	450	738	
E	גרוסמן		143		750	
E	מושיב	4	138	836	2760	
E	בסון		27	138	456	
E	בביוף	5	132	440	1454	
E	פלויד	6	32-33	1818	5998	
D	ולירו	7	20 1-1 מ 21	277	1518	
D	איזקסון	8	22, 21 מ 1/2, 24, 23	1069	7,913.40	
C	בנייני מידות בע"מ	9	126,5, 4	5894	30,409.60	
B	כל בו	10		1600		
A	בנייני מידות בע"מ "המגדל"			1500		
					54,291.00	14,716

- ה. אזור מסחרי:
השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור יהוו אזור מסחרי ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי אזור מסחרי, פרט לקווי הכנין, גובה הבניינים ואחוזי הבניה, שיהוו בהתאם לבינוי המתואר בסעיף מס' 16 בתכנית זו.
- ו. שטח ציבורי פתוח:
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהווה שטח ציבורי פתוח ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.
- ז. דרכים:
(1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר ואדום יהוו דרכים, תואי הדרכים, רוחבן וקווי הבניה יהיו כמצויין בתשריט,
(2) השטחים המסומנים בתשריט בקו אדום הם דרכים לבטול ושטחן יסמש ליעודים כמסומן בתשריט;
- ח. שטח לבנייני צבור:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, יהווה שטח לבנייני צבור, למטרות בית-הספר;
- ט. שטח שהוראות התכנית אינן חלות עליו.
השטח המותחם בקו שחור מרוסק הינו שטח אשר הוראות התכנית אינן חלות עליו. שטח זה הוצג מחוץ לתכנית מאחר ואין לו כל נגיעה לתכנית הן מבחינת הנושאים הקסורים בחניה: גישות, דרכי הולכי רגל שטחים פתוחים, מגרשים מוצעים וכו'.
הטיפול בשטח זה הוא על פי תכנית 36 א' שפורסמה בילקוט הפרסומים מס' 1472 מיום 5.9.68 עמ' 2159.
ובהתאם להחלטות בוועדה המחוזית לתכנון ולבניה במחוז ירושלים מיום 3.12.68 ומיום 25.2.69 וכן ההחלטות בתיק יב - 5235 מיום 6.7.71, 16.11.71, 17.8.71, 18.1.72, 8.2.72, 3.10.72, 6.2.73. שטח זה למרות שאין הוראות התכנית חלות עליו נכלל בכל הישובי השטחים כמתחייב מתכנית 36 א.
- י. שטחי חניה:
(1) השטחים המקוקים בתשריט בקוים אלכסוניים מיועדים לחניה. חלוקת מכסות החניה לבעלים השונים תהיה בהתאם לשמושי הרצפות. משטחי החניה למגרסים מס' 3, 4, 5, 6 יופעלו במשותף ע"י חבילים כביחידה אחת וזה מלבד לשטחי החניה בין הבניינים 7, 8, 9, אשר ניתן יהיה להפעילם בנפרד;
- (2) שטחי חניה הת-קרקעיים המצויים בבניינים יהוו שטחי חניה בהתאם לנספח. שטחי חניה אלה אינם נכללים בחישוב הבניה;

(3) החניה תהיה על פי החקן. במידה וקיימים שמושים שונים, יותקנו מקומות החנייה לפי המספר הגדול ביותר של השמושים השונים שפועלים בעת ובעונה אחת. החישוב ייעשה לפי שלושה פרקי זמן שונים של היום, כאשר אחוז הדרישה בכל פרק זמן של השמושים יחושב כדלהלן:

אחוז החקן הנדרש			שימוש קרקע
יום	אחה"צ	לילה	
40%	80%	100%	מגורים, מלון
15%	100%	10%	חנויות, מסחר
100%	80%	10%	משרדים
10%	35%	100%	אולמות
100%	80%	30%	מסעדה, ביח קפה
100%	50%	5%	מלאכה, תעשייה
100%	50%	5%	חנוך בריאות

(4) לא ינתנו הקלות מקוראות התכנית בכל הנוגע לענייני החניה אלא בהתאם לאמור בסעיפים 147 עד 153 לחוק ובנוסף לכך באישור נציג שר התחבורה בועדה המחוזית. * *החלטה הוצעה 3/15/65*

- יא. זכות מעבר:
- (1) זכות מעבר להולכי רגל חשמה לצמיחות בשטח המעברים והגישות לחניונים ולשטח *מכל חניה מס' I*. שלא יהיה מוגדר לבניין.
 - (2) יותר מעבר ציבורי לכלי רכב בכניסות א, ב, ג, ד, על מנת לפתור כיווני כניסה ויציאה שיבטיחו מירב בטיחות התנועה.
 - (3) בכל השטחים המסומנים כשטחי חניה II חשמה זכות מעבר לצמיחות לכלי-
12. חלוקה חדשה: רכב והולכי רגל המשתמשים בחניונים.

החלקות הנמצאות כשטח לאחוד וחלוקה חדשה כמסומן בתשרים תאחדנה ותחולקנה מחדש כפי שמסומן בתשרים ומפורט בלוח ההקצאות המצורפה לתכנית זו בסעיף 11 ב'.

החלוקה החדשה חרשם במשרד ספרי האחוזה בהתאם לסימן ז פרק ג' של חוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965.

שטחי המגרסים כניתן בלוחות החלוקה החדשה ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר ודבר זה לא יחשב כשינוי בתכנית הזאת.

לצורך רישום יראו את החלקות שרק חלקים מהן נמצאות בגבולות א' התכנית כאילו נכללו בתחומה בשלמותם.

13. העברת שטחים על שם העיריה:

כל שטחי הקרקע בתוך השטח המוחתם בקו מרוסק בצבע ירוק, המיועדים לדרכים, לשטח פתוח ציבורי, לשטח להקמת בנייני ציבור עם הבניין הקיים, יועברו על שם עיריית ירושלים ללא חשלום.

14. הפקעות לצרכי ציבור :

- א. כל הבעלים הרשומים של החלקות המקוריות בשטח "תליטא-קומי" יקבלו זכויות בניה עצמאיות בחלקות שבבעלותם או בחלקות סמוכות להן. אולם מתן זכויות בבניה אלה יהא מותנה בהעברה לעיריה של השטחים הציבוריים, היינו שטחים המיועדים לדרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח המיועד לבנייני צבור, על כל המחובר אליו - המצויים בתחומי החלקות שבבעלותם, כשהם פנויים מכל אדם וחפץ;
- ב. כל ההוצאות הכרוכות בפינוי המבנים, שבשטחים הציבוריים והריסתם, יחולו על הבעלים הרשומים של החלקות המקוריות שבתחומן מצויים השטחים הציבוריים, כולם או מקצתם;
- ג. אם הבעלים הרשומים של החלקות המקוריות או חלקם לא יסכימו להעברת השטחים הציבוריים המצויים בתחומן, בהתאם לתוכנית המוגשת - תפקיע הועדה המקומית לתכנון ולבניה, ובהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה/1965, או חן חלקות אשר בתחומן מצויים השטחים הציבוריים, כולם או מקצתם, ואשר בעליהם מסרבים להעבירן לעיריה;
- ד. בנייני מידות בע"מ תהא אחראית לתשלום הפיצויים ויתר התשלומים, אשר יהוייבן, ובאם יחוייבו בגין ההפקעות, כאמור בס"ק ג" לעיל זבנייני מידות חקבל אח מלא זכויות הבניה המגיעות בגין השטחים תדונוים וזאת במקום הבעלים הרשומים אשר מהם יופקעו השטחים. הכל כפוף לתנאים אשר פורטו בהסכם, מיום 30 בנובמבר 1966, בין עיריית ירושלים לבין בנייני מידות בע"מ;

* (ראה ט"ה)

15. מבנים להריסה :

המבנים המסומנים להריסה ייהרסו ושיירי המפולח יסולקו ע"י הבעלים או הבונים ועל חשבונם.

16. עיצוב ארכיטקטוני של הבניינים :

- א. עיצובם הארכיטקטוני של הבניינים יחבסס על תכניתו של האדריכל כפי שהיא מוצגת בתשריט ובנסאחיה המצורפים לתכנית זו;
- ב. מספר הקומות, יעוד שטחי הרצפות, המעברים והארקדות המופיעים בתשריט, מטרתם להבטיח את מגמות התכנית. מותר להוסיף או לגרוע קומות, לשנות מקום המעברים, מקום שימושי הרצפות השונים, כחנאי שמאזן השטחים הכולל ישמר בהתאם לחלוקתו לפי היעדים ולפי הבעלים;
- ג. זכויות הבניה: השטחים המופיעים בתשריט הם השטחים למטרות רישוי הבניה. היחס בין שטח המגרש לשטח הבניה הניתן לניצול עליו כפי שהוגדר בתכנית מתאר ירושלים מס' 62, לא יקויים ולא יחוייב בשטח תכנית זו;
- ד. הבניה בשטח תכנית זו תהיה מאבן טבעית - שלוב אלמנטים מחומר אחר במסגרת היתר בניה מאושר בחוק;

משרד הפנים
מנהל מחוז ירושלים
השטח המסומן לתכנון

בקבע בזאת כי קיום התנאי האמור בפסקה א' לעיל לגבי מסירת השטחים הציבוריים לעיריה כשהם פנויים מכל אדם וחפץ, יקנה לבעלים הרשומים של החלקות המקוריות המקיימים זאת את הזכות לקבל במקביל את חלקת הבניה והזדורות כשאף הן פנויות מכל אדם וחפץ. חברת בנייני מידות בע"מ לא תוכל לקבל זכויות במקום הבעלים הרשומים עמ"י פסקה ד' לעיל, בהתייחס למגרשיהם הפנויים, אלא אם כן היא תוכיח כי למרות שהיא דאגה לכך שגם המגרשים והזדורות המיועדים לבעלים הרשומים פונו מכל אדם וחפץ הנה אין הם מוכנים לבצע מדצון את החלוקה מחדש ואת מסירת שטחי הצבור לעיריה. כמו כן, מודגם כי הפקעות כלשהן של שטחים לצרכי ציבור שבשטח התכנית תתבססנה על אותם אחוזי הבניה של 200, טקבעו בתכנית 36 א' המאושרת.

ה. *
החל - הוליה
המחל -
24.9.74

17. הוראות מיוחדות :

- א. פתוח המגרש :
עם הגשת בקשה לרשיונות בניה חוגש חכנית פתוח המגרש המיועד לבניה אשר תכלול קירות חמך, מיקום גדרות וכו'. תאסר הקמת גדרות המסמנים גבול המגרש;
- ב. תחנות מיחוג חשמליות :
לא תורשה הקמת תחנות מחוג חשמליות (טרנספורמציה) על עמודים. למטרה זו יוקצו ויבנו מבנים מיוחדים או בתוך בניינים - הכל כפוף להוראות ודרישות חברת החשמל הישראלית;
- ג. הסכמת מוסדות שונים :
יש לקבל הסכמת כמפורט להלן :
- לשכת הבריאות לסדורים חברואיים בבניינים רבי-קומות;
- מכבי אש לסדרי בטיחות בבניינים רבי-הקומות;
- רשות מוסמכת הג"א (מהנדס העיר) לגבי סדורי מקלטים וסדורי מדרגות מנוסה;
ד. שירותים נקוז, כיווב, הספקת מים :
הנקוז והכיווב יתוכננו בהתאם לדרישת מהנדס העיר. הספקת המים תהיה על ידי מפעל המים העירוני;
- ה. תחילתה של החכנית :
תחילתה של "תכנית זו" מיום פרסומה ברשומות;
- ו. ביצוע התכנית :
בד בבד עם מתן חוקף ל"תכנית זו" חוכן חכנית חלוקה לצרכי רישום, ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם, בהתאם ל"תכנית זו". עם אישורה ע"י מהנדס העיר ומנהל הלשכה המחוזית לתכנון ובניה, תועבר תכנית החלוקה לביצוע בספרי האחוזה, כפול להוראות בסעיפים לעיל.

18. התימת עורך התכנית :

שמואל שקד, אדריכל

תאריך :

15.5.1973

14.11.1974

13.1.1975

ועדת התכנון והבניה ירושלים	
חכנית ת.ע. ספורת מס' 536	
החליטה בישיבתה מס' 4.8.74	
לאשר את תכנית ועל לשמן המוכן	
לפי תנאים ולשמן הברוך	
יושם ראש	מהנדס דעיד

משרד הפנים
התקן התכנון והבניה השישיה-1965
1536
1/73
224
10.10.74