

1005319

התכנית כוללת:
דפי תוכנית גילוי
אחר של תשריט
גלימות נספח בניין

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2496 א'
שינוי מס' 46/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1373

תכנית זו תקרא תכנית מס' 2496 א'; שינוי מס' 46/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית מס' 1373 (כהלן: התכנית). (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.נ.מ. 1:500 (להלן: התשריט), ו-6 גליונות תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

- (א) גליון אחד של תכנית קומת הניות במפס +801 הערוכה בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של תכנית קומת הניות ושטחי שירות במפס +804 הערוכה בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של תכנית הכר הערוכה בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 3).
- (ד) גליון אחד של תכנית קומות עליונות הערוכה בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 4).
- (ה) גליון אחד של תכנית גגות הערוכה בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 5).
- (ו) גליון אחד של תכנית הערוכים בק.נ.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 6).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בכתב נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

12 דונם בקירוב.

4. שטח התכנית:

ירושלים, השטח המצוי בין רחוב יפו, שדרות שז"ר ולכר נזכור, צפונית למתחם בנייני האומה.

5. מקום התכנית:

גוש 70103 חלקות 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 55, 56, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

גוש 30137 חלקות 35, 37, 38, 39, 40, 41, וחלקים מחלקות:
3, 4, 46, 60, 66.
גוש 30138 חלקות 1, 2, 3, 4, 5.
הכל בהתאם למסומן בתשריט בקו כחול.

(א) שינוי יעוד השטח משטח לבניני ציבור לאזור מסחרי
וקביעת היקף הבניה המירבי ל-21450 מ"ר למעט
מרתפי חניה ומקלטים תת-קרקעיים חד תכליתיים.
(ב) קביעת בינוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבינוי.
(ג) קביעת ככר מרוצפת מקורה לשמוש הציבור.
(ד) קביעת שטחים צבוריים פתוחים.
(ה) התווית דרכים חדשות ובטול דרכים קיימות אי
מאושרות.
(ו) קביעת סדרי חניה.
(ז) אחוד וחלוקה מחדש.

8. מטרת התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר
המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים
לה, שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'
2496 א' ז.

7. כפופות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכך האמור ומכל המצויין
הן בהוראות התכנית, הן בתשריט והן בגליונות נספחי
הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט אם אינם
מצויינים במקרא ובתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן
עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות
עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי
וכן ההוראות הבאות:

9. איזור מסחרי:

א) הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם להוראות
תכנית זו ובהתאם לנספחי הבינוי, אולם הועדה
המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים
בפרטי הבינוי בכפוף לקבלת אשור מיוחד לכך מטעם
הועדה המחוזית, למעט שינוי בבנין מס' 5.

ב) הככר בחזית רחוב יפו תקורה, הקירווי יהא על שטח
הככר בלבד.
פרטי עצובו, לרבות פירוט חמרי הבניה יוכנו לעת
הגשון היחרי הבניה בכפוף לקבלת אשור הועדה המחוזית.

ג) הפתרון העיצובי של המבנים המסחריים בככר (דוכנים)
ומיקומם (15% משטח הככר בלבד) יפורטו לעת הגשת
היחרי הבניה בכפוף לקבלת אשור הועדה
המחוזית. מודגש שגובה המבנים לא יעלה על קומה אחת.

(ד) שטחי הבניה המירביים בכל מגרש המפורטים להלן כוללים את כל שטחי הבניה למעט מרתפי חניה ומקלטים תת קרקעיים חד תכליתיים.

- (1) במגרש החדש המסומן במספר 1 - 4960 מ"ר שטח זה כולל את הבניה הקיימת במגרש 1. קוי הבנין המסומנים במגרש חדש מס' 1 הם אך ורק במידה והבנינים הקיימים יהרסו וייבנו מחדש פרט לבנין לשימור.
 - (2) במגרש החדש המסומן במספר 2 - 1956 מ"ר
 - (3) במגרש החדש המסומן במספר 3 - 10438 מ"ר כולל בניה מסחרית בככר המקורה.
 - (4) במגרש החדש המסומן במספר 4 - 3242 מ"ר.
 - (5) במגרש החדש המסומן במספר 5 - 854 מ"ר
- סה"כ 21450 מ"ר

(ה) הקומות התת קרקעיות ישמשו אך ורק לחניה תת קרקעית בהתאם לתקן החניה וכמקלטים תכניים תת קרקעיים חד תכליתיים. בנוסף לכך 10% מסה"כ שטחי הבניה עבור חדרי מכוניות ושירותי עזר טכניים.

(ו) בבנין במגרש חדש מספר 5 לא תותר פעילות מסחרית, בקומת הקרקע לרבות בנקים.

(ז) (1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסוממת. אסורה הבניה באבן נסורה חלקה ללא סימות.

(2) חומר הבניה של תוספות הבניה יהא זהה בגוון, בסיתות, בכיחול, ובשיטת הבניה למבנים הקיימים.

(3) חומרי הבניה של הקירוי יקבעו לעת הגשת היתר הבניה כאמור לעיל.

(4) אם תבוצע הבניה בשלבים יש לצפות אף את הקיר המשותף באבן על מנת לשוות לבנין מראה חיצוני מושלם.

(ח) תנאים למתן היתרי בניה:

- (1) מודגש בזאת (בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 17.12.85). כי היתרי הבניה בשטח מותנים בהבטחת בצוע סלידת דרך השירות הפנימית (מגרש מס' 6) קודם התחלת עבודות הבניה.
- (2) בצוע האמור בסעיפים 11, 13(א), 13(ג), 14, 17

הבנין המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים הוא בנין לשימור, ומותר להוסיף עליו קומה אחת בהתאם לנספח. תוספת הקומה תהיה באופיו של הבנין הקיים כולל סוג האבן, פרטי עבודה, גגות רעפים וכו'.

10. בנין שימור:

11. חברת אחזקה:

תחייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לככר, לגרונן, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית, בעליה זכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחרים לנושא האחזקה וכשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית: חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הזכויות 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 כעירייה.

12. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחכות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

13. חניה:

- (א) החניה תהיה פרטית אוכל תהיה פתוחה לצבור הרחב, מועדי פתיחה וסגירה של החניון וכן התעריפים יקבעו על ידי העירייה. בעלי המקרקעין ימציאו על כך כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. לא ינתן היתר בניה במיתחם אלא בכפוף לכך שבעלי הזכויות במקרקעין נתנו את ההתחייבות כאמור.
- (ב) מיקום החניות והגישה אליהן תהיה בהתאם לקבוע בתכנית הבינוי.
- (ג) השטח המסומן במשבצות בתחום האזור המסחרי הוא דרכי גישה פרטיות לחניה בהן ניתנת זיקת הנאה כמספר בעלים ואשר לגביהן תרשם בספרי האחוזה זכות מעבר לדרכי הנאה לחנות בחנוונים הפרטיים או לפריקת סחורות.
- (ד) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימם מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- (ה) השטח הפתוח המיועד כפריקה ולטעינה ישמש את שכוש החלקות ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור.

14. בנין וגדר להריסה:

- (א) הבניינים והגדר המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח שבו נקבעו זכויות הבניה לאותם בעלים.
- (ב) לא ינתן היתר בניה במיתחם שבו נתנו זכויות לבעלים אשר עליהם לבצע פינויים והריסה של מבנים אלא לאחר שבוצעו הפינויים וההריסות של המבנים.

15. דרכים:

תורי הדרכים, דוהבו והרחבתו יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חזק הם שטחים ויכ דרכים צבוריות קיימות או מאושרות.
(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של זונכים חדשות או הרחבת דרכים.
(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יריר למסומנת בתשריט.

16. הקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וייעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גזר וחפץ.

17. ביצוע התכנית:

מיד עם אשרור תכנית זו תוכן על ידי בעלי המקרקעין ועל השבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל השבונם.

18. חלוקה חדשה:

(א) התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת חוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית לכשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רשום 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 ידו לשם רשום החלוקה.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

19. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חוד מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשרור רשויות התכנון.

20. אנטנות, טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצה בניינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

21. היגול השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקעה ילא יותר שמוש חודג כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתגב ערנות

כתשכום בהתאם להוראות החוק.

22. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונום בכבוד, 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין או בסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם כמקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בכבוד, 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 בשטח הנ"ל. ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת זעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
בצוע האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין.

י"ז-התכנית: עיריית ירושלים-אגף תכנון העיר
רח' הלל 23 ירושלים

א. שיינברג - אדריכל
רח' עזרת ישראל 17 ירושלים
טלפון: 233520

המחכנון:
ז. שיינברג - אדריכל
רח' עזרת ישראל 17 ירושלים
טלפון: 233520

26.5.86

תאריך

6

משרד המבחן והתכנון העירוני
תוקף התכנון והתקנות הסדירות: 1950
ה-ק-ת-ה
משרד המבחן והתכנון העירוני
רח' הלל 23 ירושלים
להפקיית התקנות הן שמספרות: 7.2.85
7.2.85
מנהל המבחן והתכנון העירוני

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 7.2.85
החליטה בשיבתה מיום 17.2.85
ה"ל"ן על אשור התכנית הנ"ל להסדרה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מהנדס העיר
יושב ראש