

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מס' 1603

שינוי מס' 13 שנת 1970 לתכנית מתאר ירושלים מס' 82

איחוד החלקות 19, 20, 25, 26 בגוש 30121

הגדלת אחוזי הבניה שינוי בקו הבניה וקביעת חזית מסחרית

בר"ח הרב הרצוג פינת ר"ח שמעוני

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית תכנון עיר מס' 1603, שינוי מס' 13 שנת 1970 לתכנית מתאר ירושלים מס' 82".
2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית להלן "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנית ובתשריט.
א. אל התכנית מצרף נספח המתאר את הבנין המפורט בק.מ. 1:100 אשר יהווה חלק בלתי נפרד של התכנית.
3. א. יוזם התכנית שמו וכתובתו: "צפה ירושלים חב' להשקעות בע"מ ע"י י. הוכרמן בלפור 20.
ב. בעל הקרקע שמו וכתובתו: "צפה ירושלים חב' להשקעות בע"מ ע"י י. הוכרמן בלפור 20.
ג. המתכנן שמו וכתובתו: אפשטיין קסוסו עזה 88
4. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.
5. מקום התכנית: ירושלים, ר"ח הרב הרצוג פינת ר"ח שמעוני. גוש 30121 חלקות 19, 20, 25, 26.
6. שטח התכנית: 5 דונם בקירוב.
7. מטרת התכנית: א. איחוד החלקות 19, 20, 25, 26 בגוש 30121, לאחר הפרשת שטחים להרחבת הדרכים.
ב. שינוי תכנית מתאר ירושלים ע"י:
1. קביעת קווי הבנין בשטח המאוחד.
2. איתור הבניינים בשטח כולל גובהם, ושימוש הבניה בשטח.
3. קביעת חזית מסחרית מצד ר"ח הרב הרצוג.
4. קביעת אחוזי הבניה.
8. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 82, לרבות התיקונים לתכנית זו שאושרו מזמן לזמן וזאת נוסף להוראות שבתכנית תכנון עיר זו.
9. אזור מגורים 1: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד מהווה אזור מגורים 1 ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 82 לגבי אזור מגורים 1 פרט לקווי הבנין, אחוזי הבניה, תכנית הבניה בשטח וגובה הבניה שיהיו בהתאם למפורט בסעיף 11 להלן. ולטבלאות ושטחי הבניה כמפורט להלן.
א. טבלת שטחי בניה מוגדרים

מס' הגוש מס' החלקה	שטח רשום של חלקה במ"ר	שטח בניה במ"ר	שטח בניה במ"ר
30121	19	954	458
	20	953	715
	25	1019	764
	26	904	678
סה"כ		3830	

ב. טבלת שטחי בניה מוצעים

שטח שטח קרקע של חל' 19, 20, 25, 26 מוצעים במ"ר	אחוזי בניה מוצעים במ"ר	ס"ה שטח בניה מוצע	הסמוש	שטח בניה בקומה במ"ר הקומות	ס"ה שטח בניה בכל הקומות במ"ר	אחוזי בניה
3830	120.82	4627.41	מסחרי	917.50	917.50	1
			צבורי	394.50	394.50	1
			מגורים	388.20	3315.408	8 1/2

ג. טבלת שטחי קרקע

מס' הגוש מס' החלקה	שטח רשום של חלקה במ"ר	באזור מגורים באחוזים לדרך צבורית במ"ר	954	954	19	30121
			933	933	20	
			1019	1019	25	
			904	904	26	

10. חזית מסחרית:

קומת הקרקע שבחזית ר"ח הרב הרצוג תהא חזית מסחרית וחתולבה על שטח זה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62, לגבי חזית מסחרית.

11. כינוי ותנאים מיוחדים:

למרות כל האמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62, לגבי קווי הבנין, אחוזי הבניה, תכנית הבניה בשטח וגובה הבניה הם יהיו כדלקמן:
א. קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו מרוסק עם נקודה בצבע אדום.

ב. אחוזי הבניה יהיו 120.82% ויחשבו משטח החלקות 20,19, 25, 26 בגוש 30121 ששטחן הכולל הוא 3830 מ"ר דהיינו שטח בניה כולל של 4627.41 מ"ר בשטח בניה כולל בכל הקומות ובכל הבניינים, ולפי טבלת שטחי בניה מוצעים כמפורט לעיל.

ג. הועדה המקומית תוציא היתר בניה בהסתמך על נספח, התכנית המצורף לתכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנו. שינויים בפרטי הבינוי טעונים אישור מיוחד של הועדה המחוזית.

ד. בקומת הקרקע יוקם בנין שימש למסחר בשטח בניה כולל של 917.50 מ"ר. כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.

ה. על גג הבנין המתואר בסעיף קטן ד' לעיל יבנה שטח של 394 מ"ר, למבנה ציבורי עירוני ששימושו יקבע בשלב מאוחר יותר ע"י העיריה. שטח זה יבנה לפי דרישות העיריה ועל חשבון בעלי הקרקע ויועבר לבעלותה ללא תשלום. הוצאות הבניה של מבנה זה יקוזזו מס ההשכחה שמגיע לעיריה או לועדה המקומית כתוצאה מהגדלת אחוזי הבניה המותרים בשטח.

ו. בנין זה יסומן בקו מרוסק ו-2 נקודות בצבע אדום. על גג הבנין המתואר בסעיף קטן ד' לעיל, יוקם בנין מגורים כמסומן בתשריט בקו מרוסק כסימון נקודה בצבע אדום, בן שמונה וחצי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, כאשר בכל קומה שטח הבניה יהיה 388 מ"ר ששטח כל הקומות יהיה קרופה 3315 מ"ר.

ז. לא תורשה הקמת תחנת מיתוג (טרנספורמציה) עילית לא בשטח הדרכים ולא בשטח המגרש, ולסם כך יוקצה חדר מתאים בקומת הקרקע של הבנין המתואר בסעיף קטן ג' לעיל. גודל החדר מקומו שטחו וגבהו יהיו בהתאם לדרישות חברת החשמל והוא יסומן בתכנית הבניה המפורטת שתוגש לאישור רשויות התכנון.

ח. הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו שטחים לחניה פרטית בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים.

ט. לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכניות בניה מפורטת באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית, וזוהי לפירוט (בנספח המצורף לתכנית) שינויים בתכנית הבנין יהיו אפשריים במידת הצורך אם לא יהיו מהותיים ובכפופות להסכמת מיוחדת משטח הועדה המחוזית.

י. גובה קומת העמודים בבנין שיוקם בשטח לא יעלה על 220 מ'. בעלי הקרקע מאשרים כזה כי ידוע להם שזכויות הבניה שהיו מגיעות בשטח על פי תכנית מתאר ירושלים מס' 62, הוא 2903 מ"ר משטח כולל של החלקות 20,19, 25, 26 שהוא 3830 מ"ר, ואילו לפי תכנית זו הן מגיעות ל-4627 מ"ר בניה כך: שתכנית זו מקנה להם תוספת בניה של 1724 מ"ר מעל המותר, עבור תוספת בניה זו פסכיים בעלי הקרקע לשלם לעיריית ירושלים או לועדה המקומית מס השכחה לפי קביעת הועדה המקומית.

יא. הוצאת היתר הבניה תהא כפופה לרישום העדה בספרי החלוקה בדבר היעוד של שטחי הבנין השונים, דהיינו, יעוד הגג פעל 8 1/2 קומות מגורים שיפוטיות כשטח פטוח שאינו לבניה, יעוד שטחי בניה לצרכי ציבור; חניה, עמודים וכו'.

יב. התרת הבניה מותנית בשלבים כדי להבטיח ביצוע כדרוש לגבי פתוח השטח, חניות, מקלטים, שטחי גן ילדים, ספריה וכו'. העיריה קבלה התחייבות (ראה התחייבות מסופחת) אשר תבטיח גם בתקנון הבית המשותף בדבר זכות שימוש חפשי בשטח החניה של הדיירים לארבע מכוניות עבור גן הילדים והספריה. כן יפריד תקנון הבית המשותף את שטחי גן הילדים והספריה והמעבר אליהם כשטח בלעדי באחזקת העיריה.

יג. החללם של כתות גני הילדים והחצרות הצמודות יהיו ללא עמודים פנימיים. כן תותקן מערכת הסקה מרכזית בתפעול יעיל ללא צורך בציוד חימום ירושלים.

יד. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום כחיר פהוות דרך קיימת או פאוולת, השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום יהווה דרך מוצעת או הרחבת דרך. כל שטחי הקרקע המיועדים להרחבת דרכים החלקות 20,19, 25, 26 בגוש 30121 יועברו לבעלות עיריית ירושלים ללא תשלום ולסם כך תוכן ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם. תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם לתכנית זו תבוצע בספרי האחוזה מיד עם אישור התכנית ע"י רשויות התכנון במוסכמו לכך. כיון שמוצע להעביר כביש מהיר תחתון ברוחב של 32 מ' (כולל שוליים) בחלקות 26-25 כמסומן בתשריט, על היוזם לאפשר מעבר כביש זה מתחת לבנין שיבנה על ידו כחלק בסייך לו.

טו. השטח המסומן כחניה בעמודים 4 ו-6 של הנספח ישמש כחניה פרטית. שטחי החניה ומספר החניות יהיו: בהתאם לתקן המאושר על עיריית ירושלים אז בהתאם לאשור מסדר התחבורה.

משרד הפנים
י.א.מ.י.
אחזקה

12. דרכים:

13. העברת קרקע על שם העיריה:

14. חניות פרטיות:

צפה ירושלים
הנהלה להשקיע
חתימת בעלי הקרקע
חתימת הירזמים
חתימת המתכנן
תאריך

הושרה הטקוסית לתכנון ולבניה ירושלים
החזית הנתון ע"ד מס' 1603
החלטה נשנית פנים 45 1/2
להעביר על אשור המבנה מול המפקד
לפי חוקים מגורים בונים
מנדט התי

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז י.א.מ.י.
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1603
דועדה המחוזית בשיבתה ה-144
מיום 11.1.1972 החליטה לתת תוקף
לחתימת העילה.
יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז י.א.מ.י.
מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 1603
הודעה בשיבתה ה-127
מיום 18.5.72 החליטה להפקיר את
התכנית
יושב ראש הועדה