

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3795

שינוי מס' 17/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1024

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3795.
שינוי מס' 17/87 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/87 לתכנית מס' 1024 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח (להלן נספח מס' 1), וגליון אחד של נספח חניה (להלן: נספח מס' 2), הנספחים ערוכים בקנ"מ 1:250.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : 3.040 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, רחוב הרב קוק מס' 8, גוש 30052 חלקות 105, 31 וחלק מחלקה 120.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי, משטח פתוח צבורי ומדרך לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) הגדלת אחוזי הבניה מ-150% ל-260%.
(ג) קביעת השימושים המותרים באזור המסחרי המיוחד למסחר ומשרדים או מגורים.
(ד) קביעת הוראות בניה ובינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי.
(ה) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-7 קומות בתוספת חדר מכונות בגובה של כ-6 מ'.

(ו) קביעת הוראות בגין פרוק ובניה מחדש של השרותים
הציבוריים הקיימים ובנית שירותים ציבוריים חלופים
בתחום הבניה החדשה.

(ז) קביעת הוראות בגין הריסת בית הכנסת הקיים ובנית בית
כנסת חלופי בתחום הבניה החדשה.

(ח) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.

(ט) קביעת הוראות בגין חניה ציבורית תת קרקעית.

(י) קביעת הוראות בגין הריסת בנינים וגדרות.

(יא) בטול דרך מאושרת.

(יב) אחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית
לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן
לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3795 זו. בכל מקרה של
סתירה עדיפות הוראות תכנית זו.

8. ה ק ל ה :
נקבע בזאת בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7) לחוק התכנון
והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות קתן
ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת
גובה בניה או הקטנת מרווחים, שלא בהתאם לתכנית זו תראה
כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון
והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן
בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספחי הבנוי (להוציא פרטי
מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא
שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד,
חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

10. אזור מסחרי :
השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על
שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי
וההוראות הבאות:

(א) השימושים המותרים בשטח זה הם מסחר ומשרדים או מגורים.

(ב) סה"כ אחוזי הבניה בשטח הם 260 משטח המגרש החדש.
שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת
הבנין.
למעט חניה תת קרקעית ומקלט תקני חד תכליתי. בהתאם
למפורט להלן:

טבלה:

שטח כלול ב- % בניה במ"ר	שטח כלול לא כלול ב % בניה במ"ר	קומה מס' השימוש	מגרש מס' שטח המגרש במ"ר
2,426	2,426	חניה, מקלט, חד תכליתי + מחסנים	1
2,307	2,307	מסחר + שרותים ציבוריים + בית-כנסת + מעברים מקורים	2 קומות תחתונות
3800	3800	משרדים או מגורים	5 קומות עליונות
200	200	שרותי הבית וחדרי מכוניות מקורים	סה"כ בכל הקומות
2,426	260% 6,307		סה"כ

מקום שהבניה על פי נספח הבינוי אינה מאפשרת לכלול את כל זכויות הבניה שנקבעו בהוראות התכנית, יש לראות בבניה על פי נספח הבינוי את מיצוי כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ולא ינתנו כל זכויות בניה מעבר להם.

(ג) הבינוי והפיתוח בשטח יהיו בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט כדלקמן:
2 קומות המסחר התחתונות בקו נקודותיים בטוש אדום, בהתאם למפלסים המצויינים בתשריט.
5 הקומות העליונות בקו נקודה בטוש אדום, בהתאם למפלסים המצויינים בתשריט.
תותר בניה תת קרקעית בקוי בנין אפס וכמסומן בתשריט בקו 3 נקודות בטוש אדום.
הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר קומות, ממגבלת שטחי הבניה וממגבלת קוי הבנין.

(ד) מספר הקומות בבנין יהיה 7 קומות מעל קומה אחת תת קרקעית ובתוספת חדר מכוניות בגובה של כ-6 מ' כמתואר בנספח מס' 1.

(ה) השטח המסומן בתשריט במשבצות ברקע, בהתאם למפלסים המסומנים בנספח מס' 1, הוא שטח זיקת הנאה לציבור. שטח זה ישמש מעבר פתוח ללא מגבלת זמן להולכי רגל לרבות המעבר המקורה ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית.
מגישי התכנית יקימו על חשבונם חברת אחזקה שתבצע אחזקה תקינה ושוטפת בשטחים עם זיקת הנאה לציבור, הכל בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם ביום 24.8.88.

(ו) מבנה השירותים הציבוריים הקיים בחלקה 31 יפורק ויורכב מחדש תוך שמירה על אופיו של הבנין המקורי, על ידי ועל חשבון מגישי התכנית בהתאם לכתב ההתחייבות. המקום המדויק שבו יורכב המבנה יקבע על ידי מהנדס העיר עד למועד מתן היתר הבניה לבנין שבמגרש חדש מס' 1.
כתחליף לשירותים הציבוריים הנ"ל יוקמו שירותים ציבוריים בתוך הבנין בהתאם לנספח מס' 1.

(ז) בית הכנסת הקיים יהרס ובמקומו ייבנה בית כנסת במפלס המסחרי העליון (קומה 2) בהתאם לנספח מס' 1, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

(1) הגשת תכנון מפורט של מפרץ התניה והגישה לחניה בהתאם להנחיות אגף הדרכים.

ביצוע מפרץ תניה והגישה יהיה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לאבטחת האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית כתנאי למתן היתר בניה בגובה שיקבע ע"י עיריית ירושלים.

(2) הגשת תכנון מפורט של התניה לאישור האגף להסדרי תנועה.

(3) תאום ואישורי המחלקה לשירותי כבאות.

(4) תאום ואישור פינוי שפכי עפר עם המחלקה לשיפור פני העיר.

(5) הגשת תכנית פיתוח שתכלול בפירוט את הטיפול בשטח לרבות הריצוף לסוגיו, גינון, מעקות ופרטיהן, תאורה ופרטי שילוט וכל אלמנט אחר שידרש ע"י מהנדס העיר.

(6) ביצוע כל העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

(7) ראה סעיף 11 (ד) להלן.

(8) תיעוד הבנין הקיים, הידוע כ"בית בורוכוף", על פרטיו בתאום עם המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות כתנאי למתן היתר להריסתו.

(9) השתלת מודל הבנין החדש שעל פי תכנית זו במודל העיר.

(ט) הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. פרטי האבן ודוגמת האבן יאושרו ע"י מחלקת התכנון לפני הוצאת היתר בניה.

בקומה שבמפלס רח' הרב קוק יהיו חלונות ראווה הפונים לרחוב.

(י) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט תש"ם - 1980.

11. חניה

(א) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 2.

(ב) החניה תהיה חניה ציבורית פתוחה לקהל הרחב. לא תותר הצמדת מקומות חניה לבעלי עסקים, משרדים או דירות בהתאם להסדרים שיקבע עם עיריית ירושלים ובהתאם לכתב ההתחייבות.

(ג) יתרת מקומות החניה הדרושים עפ"י תקן החניה (כ-80 מקומות חניה) יבוצעו בחניון הציבורי של ככר העיריה (שעפ"י תכנית 3555 ב')

(ד) מגישי התכנית ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו על ידי העיריה עבור התקנת מקומות החניה האמורים בסעיף (ג) לעיל. הסכומים ישולמו לעיריה לאחר אישורה של תכנית זו ולא ינתן היתר לביצוע עבודות במגרש חדש מס' 1 אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

(ה) ראה סעיף 10 (ח) (1) (2) לעיל.

12. בנין וגדר

ל ה ר י ס ה :

(א) הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

(ב) ראה סעיף 10 (ז) לעיל בגין בית הכנסת הקיים.

13. בנין לפירוק

והרכבה מחדש

הבנין המותחם בתשריט בקו צהוב מקוטע הוא בנין לפירוק והרכבה מחדש בהתאם לאמור בסעיף 10 (ו) לעיל.

14. בצוע התכנית : מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

15. חלוקה חדשה: (א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק, עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת 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 ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על-ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

16. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

17. אנטנות: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש: לא תותר התקנת קולטי שמש על הגג.

19. היטל השבחה: (א) הועדה 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.

20. ת ש ת י ת: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, 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 התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על-ידי מהנדס העיר.
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 חשבונו בלבד, כל תקון וכל נזק שייגרם 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 דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח, יוחזרו זכויות הבניה לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית 3795 זו.

21. תוקף תכנית

א. ניסים בורוכוף מנהל עזבון בנימין בן אברהם בורוכוף רח' יפו 79 י-ם.

חתימת בעלי הקרקע: חלקה 105

[Handwritten signature]

ב. רחמים ואבא ח' בורוכוב, מבצעי צואת ארי בורוכוף, רח' זולוצ'סטי 9 ת"א.

[Handwritten signature]

ג. נעימה סומך ע"י ויקטור דוד, רח' כיכר מלכי ישראל 10 ת"א.

[Handwritten notes]

חלקה 31 : עירית ירושלים

חתימת מגישי התכנית: "אשדנות" - חב' לנכסים בע"מ, רח' בן יהודה 190 א ת"א 63471 טל- 245375 חברה לנכסים ובניין בע"מ

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן : יסקי' ושות' אדריכלים

א. יסקי, י. גיל, י. סיון. רח' מוזיר 9 תל-אביב 62963 טל': 03-451261-4

יסקי אדריכלים ומתכנני ערים. אברהם יסקי, יעקב גיל, יוסף סיון רח' מוזיר 9 תל-אביב, טל. 451261

תאריך: 22.4.90

משרד הפנים כוחו ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 3795
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.3.90 לאשר את התכנית.
סמנ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים כוחו ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 3795
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 25.3.90 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים
תכנית מס' 3795
החליטה בישיבתה מיום 25.3.90
להמליץ על אשר התכנית הנ"ל להפקדה
לפי התנאים הכלולים בדו"ח
מקננס העיר

[Handwritten signature]