

עו"ת 506 סב

1-6428
מחב תכנון מקומי - ירושלים
תכנית תכנון עיר מס' 1705
שינוי מס' 26 שנת 1970 לחכנית מתאר ירושלים מס' 62
שינוי מס' 1 שנת 1970 לחכנית בנין ערים מס' 1016

הכנית זו חקרא "הכנית תכנון עיר מס' 1705 שינוי מס' 26 שנת 1970 לחכנית מתאר ירושלים מס' 62 שנת 1970 לחכנית בנין ערים מס' 1016 להלן "הכנית"

שם ההכנית: 1

החשבים המצורף להכנית להלן "החשבים" מהווה חלק בלתי נפרד מהכנית.

חשבים ההכנית: 2

להכנית יצורף נספח בן 10 גליונות המתאר את פתרון הבנוי, פתוח השטח ופתרון החבורה וחניה.

נספח: 3

הקו הכחול בחשבים יהווה את גבול ההכנית.

גבולות ההכנית: 4

ירושלים, השטח בין רח' יפו ורח' הצבי בשכונת רוממה.

מקום ההכנית: 5

גוש 30075 - חלקה 1 וחלקי חלקות 3, 4
גוש 30107 - חלקי חלקות 1, 2, 3, 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 56, 57, 61, 62
גוש 30138 - חלקי חלקות 1, 5
גוש 30235 - חלקי חלקות 23, 76

שטח ההכנית: 6

23 דונם בקירוב.

רמת הבירה חברה לפתוח ובנין בע"מ ירושלים ואחיים.

בעל הקרקע: 7

מ.צ.ב. חברה קבלנית לבנין בע"מ - ירושלים, רח' יפו 234 מורשא חמישה בשמו - יוסף צבן

יוזם ההכנית: 8

1 - מורנו מיוחס או גבריאל גיניאו

אדריכל י. קביליו בע"מ חיפה

עורך ההכנית: 9

(1) ליעד צורך חחומה קרקע להקמת בנייני מגורים ומלונאות ושירותים מסחריים מקומיים עבור הסביבה הקרובה וכן לאפשר בנייני שוק-עירוני מרכזי ולאפשר הקמת טרמינל עירוני מרכזי עם משדדים ועסקים הקשורים בכך. הבניה באסורה כוללת בין היתר בניה על גבי בנין מסחרי קיים בין 2 קומות המסומן במספר "1" בחשבים.

מטרת ההכנית: 10

(2) לקבוע הנחיות אשר הנחינה את התכנון הפיסי וסדריו להגשמת הנ"ל, הכל כאמור בהכנית, בחשבים ובנספח ובין היתר ע"י שינויים להכנית מתאר ירושלים מס' 62 ולהכנית 1016 כפי שיפורט להלן, לרבות ע"י חקון גבולות וחלופי קרקע.

כתיבת ההכנית: 11

על חכנית זו תחלנה הוראות חכנית מתאר ירושלים מס' 62 למעט בדברים בהן מפרשת החכנית, כי היא מהווה שינוי לה.

שינוי חכנית: 12

החכנית מהווה שינוי לחכנית בנין ערים מס' 1016 למי העגין. וכן היא מהווה שינוי חכנית מתאר ירושלים מס' 62 בדברים המפורשים בסעיף 13 להלן.

(1) היעוד והשמוש של השטח הצבוע בחשבים בפסים אפורים וצהובים לסרוגין נקבע כלהלן:-

יעודי קרקע שמושים בקרקע ואחוזי בניה: 13

- א. מגורים ס"ה שטח בניה בכל הקומות (נכלל באחוזי בניה) 11,846.- מ"ר
- ב. מלונאות ס"ה שטח בניה בכל הקומות (נכלל באחוזי בניה) 4,542.- מ"ר
- ג. שוק עירוני מרכזי ס"ה שטח בניה בכל הקומות (נכלל באחוזי בניה) 4,600.- מ"ר

ד. שירותי חירום (טרמינל עירוני מרכזי עם משרדים ועסקים הקשורים בו) ס"ה שטח בניה בכל הקומות (נכלל באחוזי בניה)

מ"ר 1,945.-

ה. חוספה לאחד או יותר מהשמושים האמורים ב- א. ב. ג. ד. לעיל כפי שיקבע ע"י הועדה המוסמכות, סמ"ה שטח בניה בכל הקומות (נכלל באחוזי בניה)

מ"ר 1,245.-

ו. שירותים מסחריים מקומיים לסביבה הקרובה בלבד, שטח בניה בכל בקומות (נכלל באחוזי בניה)

מ"ר 500.-

ז. שמושים מסחריים בהתאם להוראות תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לגבי איזור מסחרי ולהוראת תכנית בנין ערים 1016.

בבנין שהקמתו נסתיימה לפני הפקדת התכנית ואשר מסומן בחשדיט במספר " 1 ", ס"ה שטח בניה ב-2 קומות (נכלל באחוזי בניה)

מ"ר 920.-

ח. כל שטחי הבניה המצוינים ב- א' - ז' כפופים לאמור ב (3) להלן. במדה שיהיה צורך לשנותם כחוצאה מכך יעשה הדבר ע"י שינוי שטח הבניה המצוין ב- ה לעיל.

(2) שינויים לגבי השמושים האמורים בסעיף (1) לעיל יהיו סעונים הליכים לפי פרק ג' סימן ט' לחוק התכנון והבניה. יוצאים מכלל זה מקרים בהם הועדה המקומית תאשר בהסכמת הועדה המחוזית שינוי השמוש האמור בפסקאות ג' - ז' בסעיף (1) לעיל לשמוש למגורים או לשמוש למלונאות.

(3) אחוזי הבניה המירביים לא יעלו על 200% מ-3/4 השטח ברוטו של חלקה מס. 1 בגוש 30075 כשטח בניה כולל בכל הקומות ובכל הבנינים שיוקמו בשטח, אולם ניתן יהיה לכנות כנוסף לכך מרחפים, מרחפי חניה וחלקי בנין אחרים שאינם נכללים כחשוב אחוזי בניה.

(1) 14. בנינוי :- נספח הבנוי יהווה מסגרת בינוי עקרונית אשר עלפיה ניתן יהיה להגיש בקשות להתרי בניה אולם ניתן יהיה לסטות ממנו בפרטים ארכיטקטוניים ובפרטים הכנוניים של פתוח השטח באשר הועדה המקומית על סמך הסכמת הועדה המחוזית. הנספח יתאר בחשדיט, במקרא, ובהערות אח מסגרת הבנוי והפתוח כולל גישת כלי רכב, חניה, גנון, וכו', ויכלול במדת הצורך חתכים ומפרטים אחרים בהתאם לדרוש.

(2) קוי הכנין יהיו כמחואר כנספח אולם במקרה של שינויים לפי (1) לעיל יאומצו הוראות תכנית מתאר ירושלים מס. 62 לגבי קוי בנין באיזור מסחרי כגבול מירבי של שינויים כל שהם.

(3) כל הפחדונות הנוגעים לענייני גישת כלי רכב וחניה יכללו בחחום השטח הצבוע בחשדיט בפטים אפורים וצהובים לסרוגין. לא יורשו חריגות מגבול זה בשום מפלס. פתרונות אלו סעונים תאום מוקדם עם נציג שר החחבורה בועדה המחוזית.

מודגש כי לא חורשה גישה ישירה מרח' יפו הן לגבי כלי רכב והן לגבי הולכי רגל. למעט גישת הולכי רגל לחזית מסחרית קיימת הכלולה בבנין המסומן בחשדיט מספר " 1 ", ולמעט גישת הולכי רגל מהמעבר הצבורי להולכי רגל המסומן בחשדיט.

(4) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מחן היתר בניה בשטח אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו שטחים לחניה פרטית בחחומי המגרש, הן מחחזת לפני הקרקע והן מעל הקרקע בהתאם לחקן החניה המאושר של עיריה ירושלים.

(5) הבניה בכל שטח התכנית תהא סעונה אישור הועדה המקומית כחאום עם לשכת התכנון המחוזית הכל בכפיפות לאמור בפסקה (1) לעיל.

(6) לא חורשה הקמה תחנת מתוב חשמלית בתחומי המגרש או בשטח הדרכים, ולמטרה זו יוקצו או יוקצה חדר או חדרים עבור תחנת מתוג, כפוף להוראות ודרישות חברת החשמל אשר תקבע את מקום החדר, גובהו שטחו וכו'.

(7) התרת הבניה מוהנית בשלבים המבטיחים כי גמר כל בנין לא יותר בטווח נסתיים שלב הסדרת דרכי גישה כלי רכב, בניה מרהפי חניה, עבודות עיקריות של פתוח השטח וכו' כדרוש לאותו בנין לשביעות רצון מהנדס העיר.

(8) ניתן יהיה להוציא רשיונות חפירה ובניה בחקופת ההפקדה בחנאי שתחולתם לגבי עבודות הבניה תהא רק לאחד שתאושר החכניה.

א. השטח המסומן בחשרים במס. ארעי 1 שטחו 94.0 מ"ר שהוא חלק מחלקה 1 בגוש 30075 יצורף לחלקה הסמוכה - 23 בגוש 30235 ותמורתה יעבירו בעלי החלקה 23 בגוש 30235 את השטח המסומן במס. ארעי 2 שטחו הוא 95.0 מ"ר בקרוב אשר יצורף לשטח החלקה 1 בגוש 30075.

15. חקון גבולות
וחלוסי קרקע:-

ב. השטח המסומן בחשרים במס. ארעי 3 שטחו 61.0 מ"ר בקרוב שהוא חלק מחלקה 1 בגוש 30075 יצורף לחלקה הסמוכה - 76 בגוש 20235 ותמורתה יעבירו בעלי חלקה 76 בגוש 20235 את השטח המסומן במס. ארעי 4 שטחו הוא 55.0 מ"ר בקרוב אשר יצורף לשטח החלקה 1 בגוש 30075.

א. הואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בחשרים.

16. דרכים :-

ב. השטח הצבוע בחשרים בצבע ירוק. בקווים אלכסוניים שחורים יהווה מעבר ציבורי להולכי רגל.

ג. הדרכים המסומנות בחשרים בחיצוי קווים אלכסוניים בצבע אדום תבוטלנה ושטחן יהיה כמסומן בחשרים.

17. העברת קרקע
על שם העיריה:-

א. כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ולמעבר ציבורי להולכי רגל יועברו לבעלות עיריית ירושלים ללא תשלום, פנויים מכל מבנה.

ב. לא חורשה כל בניה בשטח אלא אם כן יועברו השטחים המיועדים לצרכי צבור ע"ש עיריית ירושלים ללא תשלום.

כל שטחי הקרקע המיועדים לדרכים ציבוריות בתחום חכניה חכנון עיר זו יופקעו ע"י הועדה המקומית להכנון ובניה ירושלים בהתאם לחוק החכנון והבניה חשכ"ה - 1965.

18. הטקעה :-

מיד עם אישור חכניה חכנון עיר זו מתחייבים בעלי החלקה 1 בגוש 30075 להכין על השכונת חכניה מדידה לצרכי רישום של חלקה 1 הנ"ל וכן של החלקות 23, 76 בגוש 30235 הכוללת את חקון הגבולות בין החלקות, ובצועה בספרי האחזזה כפוף להוראות סעיפים 17 ו-18 לעיל.

19. בצוע החכניה:-

יוזם החכניה :-

חתימות:

עורך החכניה :-

מ.נ.ב.
משרד קולנית למיני כפי
24.5.1971
א. איכילוב
א. קרימל

תאריך
24.5.1971

הועדה הפקוסית לתכנון ולבניה
ירושלים

תכנית בונין ערים מס' 1705

החליטה בישיבתה מיום 10.1.71

יב"ד ועדות המעטרה למבטון מיום 26.5.71

לאשר את התכנית הויל לפי התנאים
הכוללים בדו"ח

יושב ראש דאש סהודס העיר

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1705 מס' 122

הועדה המחוזית בישיבתה ה 16.3.71

מיום 16.3.71 החליטה להפקיד את
התכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1705 מס' 140

הועדה המחוזית בישיבתה ה 30.11.71

מיום 30.11.71 החליטה לתת תוקף
לתכנית הנזכרת לעיל.

סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה