



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2535

שינוי מס' 44/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 ושינוי מס' 1/84 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/08/9

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 2535 שינוי מס' 44/84 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/84 לתכנית שכון צבורי מס' 5/08/9 (להלן "התכנית"). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), 10 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית קומת כניסה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של תכנית גגות הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).

(ג) גליון אחד של תכנית קומת חניונים עליונה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).

(ד) גליון אחד של קומת חניונים תחתונה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 4).

(ה) גליון אחד של חתך 1-1 הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 5).

(ו) גליון אחד של חתך 2-2 הערוך בק.מ. 1:250 וכולל מקרא חומרי בניה. (להלן: נספח מס' 6).

(ז) גליון אחד של חתך 3-3 הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 7).

(ח) גליון אחד של מבט מרח' סהון הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 8).

(ט) גליון אחד של מבט מרחוב גולומכ הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 9).

(י) גליון אחד של עקרונות שפוץ החנויות הקימות ושלבי ביצוע השיפוצים הערוך בק.מ. 1:25 ובק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 10).

(יא) תוספת להוראות התכנית (4 דפים) (להלן: נספח מס' 11).

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

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 17.0 דונם בקרוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' קרית יובל, השטח הידוע כרכים כמרכז קרית יובל כיו רחוב גולומב, רחוב אורוגואי ורחוב גואטמלה. גוש 30413 חלקות 84, 100.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) קביעת בינוי והוראות בניה כהתאם לנספחי הבינוי והפיתוח לרבות הוראות בגין הריסת מבנים, שפוף בנינים קיימים ושלבי ביצוע לשיפוף הבניינים הקיימים, קוי בנין, חמרי בניה, וכן הוראות לבינוי ופיתוח הכר.

(ב) הגדלת מספר הקומות משלש קומות לאחת עשרה קומות ממפלס ככר שרת.

(ג) קביעת אחוזי הבניה ל-173% משטח המגרשים החדשים.

(ד) הרחבת דרכים קיימות וביטול חלק מדרכים קיימות או מאושרות.

(ה) שינוי ייעוד שטח מדרך ציבורית (וחניה) לאזור מסחרי.

(ו) אחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2535 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן ההוראות שבכתב, והן בתשריט וכנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט כאס אינס מצוינים במקרא בתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

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

(א) סה"כ אחוזי הבניה יהיו 173% ויחושבו משטח המגרשים החדשים והתפלגותם תהיה כמפורט להלן (השטחים המפורטים להלן כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניינים לרבות מחסנים, חדרי מדרגות, מעליות ומעברים שאינם פתוחים לציבור, ולמעט מקלטים תקינים וחניה תת-קרקעית):

(1) במגרש חדש מס' 1 בנוסף לבניינים הקיימים יבנה בנין מסחרי המסומן בתשריט באות A בשטח בניה כולל של 365.0 מ"ר, ומעבר מקורה המסומן בתשריט באות H.

(2) במגרש חדש מס' 2 בנוסף לחלק מהמבנה הקיים אשר לא ייהרס, יבנה בנין משולב. המבנים יכללו בית קולנוע, מסחר ומשרדים כמסומן בתשריט באות E בשטח בניה של 3500.0 מ"ר.

(3) במגרש חדש מס' 3 יבנו שלושה מבנים חדשים: בית אבות המסומן באות B בתשריט כשטח בניה של 13.105 מ"ר. בנין מסחרי המסומן בתשריט באות C כשטח בניה של 370.0 מ"ר. בנין משולב מסחר ומשרדים המסומן בתשריט באות D בשטח בניה של 1,245.0 מ"ר.

(4) כמגרש חדש מס' 4 - בנוסף למבנה החנויות הקיים יבנה בנין משולב מסחר ומשרדים המסומן בתשריט באות G בשטח של 2,213.0 מ"ר, ובנין מסחרי המסומן בתשריט באות F בשטח של 48.0 מ"ר.

(5) כמגרש חדש מס' 5 קימים מבנים המסומנים בתשריט באותיות O, Q, P.

(כ) הבניה והפיתוח יהיו כהתאם לנספחי הבינוי מספר 1-10 וקוי הבנין יהיו כמסומן בתשריט בקו-נקודה בטוש אדום. הועדה המקומית כאישור הועדה המחוזית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, וממגבלת קוי הבנין.

(ג) שיפוץ המכנים, לרבות שפוץ חזיתות החנויות, עבודות פיתוח וריצוף המעברים יהיו כהתאם לנספח 10, ושלבי ביצועם יהיה כהתאם למוסף לנספח מס' 11.

(ד) כל הקירות החיצוניים של הבניינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו כאכף טבעית מרוכעת ומסותתת. הבניה כאכף נסורה חלקה ללא סתור אסורה.

(ה) לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניינים שלא כהתאם להוראות חוק עזר לירושלים (שילוט) החשמ"ה-1980.

(ו) היתרי הבניה ינתנו לכל בנין או לכל שלב בנפרד.

10. חניה

(א) הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, כהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספחים מס' 3 ו-4 המצורפים וכן תהיה כהתאם למסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ג) החניה תהיה חניה ציבורית ושטחי חניה יהיו לשימוש כלל הציבור, הכל כהתאם למפורט בנספח מס' 11 לתכנית.

(ד) ביצוע הדרך והכניסה לחניונים ממגרש חדש מס' 1 יהיו תנאי למתן היתר בניה לבנין המסומן באות G, אך לא יהיה תנאי למתן היתרים כיתס ליתר הבניינים.

(ה) חובטח בכל עת גישה מוטורית לחניונים דרך מגרש מס' 6 ומגרש מס' 4 לרבות גישה כנ"ל בתקופת עבודות החפירה הבנייה והפיתוח במגרשים הנ"ל. יובטח רוחב נטו של 5.0 מ' או רוחב על פי דרישות האגף להסדרי תנועה של עיריית ירושלים הכל על פי הגבוה ביניהם וכן רום נטו של 4.5 מ' מעל פני הדרך או רום ע"פ דרישת האגף להסדרי תנועה וחנייה של עיריית ירושלים. הכל לפי הגבוה יותר.

הבניינים המותחמים כקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה; ויהרסו על ידי בעלי הזכויות כמגרש שבו נמצאים בניינים להריסה, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה באותו מגרש או לפני העברת שטחים על-שם העיריה שבאותו מגרש, בזמן המוקדם שבהם בהתאם לשלבי הביצוע. למעט המבנה כמגרש חדש

11. בנין להריסה

מס' 2 שבו יותרו שיפוצים בקולנוע הקיים לפני כל תחילת עבודות הריסה או כנייה כמגרש זה.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

12. דרכים

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לכטול וייעודן יהיה כמסומן בתשריט. הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

(ד) כשטח מגרש חדש מס' 4 תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי יו"ר הועדה המקומית ועל ידי בעלי הזכויות במקרקעין לזכות מעבר חופשי בלתי מוגבל כזמן לבית אבות הסמוך שבחלקה 83 גוש 30413.

(ה) תובטח גישה חופשית לרכב כיבוי אש לכל המבנים הגבוהים כפרוייקט בהתאם לדין ולחוק.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

13. הפקעה

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

14. ביצוע התכנית

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' בפרק 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 על ידי רשם המקרקעין אגב בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

15. חלוקה חדשה

(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 מכנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון, ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תכוצע אנטנה מרכזית אחת כלכד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.

19. היטל השכחה

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תנתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השכחה המגיע

אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום כהתאם להוראות החוק.

20. תשתית

בעלי הזכויות ככל מגרש יבצעו על חשבונם כלבד, את כל עבודות התשתית לרכות קוי כיוב ו/או קו ניקוז ו/או תא כיוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המגרש ובסמוך למגרש כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות בכל מגרש יעתיקו או יתקיננו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות ככל מגרש לתקן על חשבונו כלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרכות קו מים, קו כיוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"כ הנמצאים במגרש הנ"ל. ולצורך זה, קודם לקבלת היתר לכיצוע עבודות בניה במגרש, ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין כשטח המגרש ולא תינתן תעודת גמר או אישור איכלוס אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

21. תוקף תכנית הבינוי: תוקפה של התכנית היא 5 שנים כלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה כשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס' 2535 זו.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רחוב כן יהודה 34, ירושלים 94583
טלפון 224121.

חתימת מגישי התכנית:

דירות עם (מיסודה של רסקו) בע"מ (היטות של רסקו) בע"מ
רחוב שמאי 8 ירושלים 94631
טלפון 21995

חתימת המתכנן:

ליבנר יצחק, אדריכל,
רחוב טשרניחובסקי 31, ירושלים 92987
טלפון 664417

תאריך 19.12.85

משה טל
סגן מנהל מחוז ירושלים

יש להודיע על עקרונות לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקקה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגיבו, ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדון ו/או כל רשות אוטומטית, לפי כל הנהגה ופיקוד כל דין. שמען הסר ספרו מותר בהנ"ל אם נכשת או יינשה על ידינו הסכם מגין השטח הסגור בהסכמתנו או בהסכמתנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום הסכם האמור והוא יהיה על יזמתו לפי כל דין. הפירוט ע"י מי עומד בראשנו על פני זכויות כשטח בשטח ו/או על כל זכות אחרת המפורטת לנו בסמוך להסכם האמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרים שציינו בהסכם האמור.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים

15 115 צ' 85

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

הפקדת תכנית

הגישת התחזית לתכנון ולבניה
 תה מיום 25.6.85
 להפקוד תכנית זו ששטחה 2535

י"ר בנינה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים
 2535
 16.9.84

החליטה בישיבתה מיום 16.9.84 להכליף על אשור התכנית הנ"ל להפקדה לפי החנאים הכלולים בדו"ח

מנהל העיר יושב ראש

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אשור תכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 החליטה בישיבתה מיום 20.5.86
 לאשר תכנית זו ששטחה 2535

סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה