

מכתב
לד"ר אהרון שגב

1-8041

מכתב תכנון מקומי ירושלים

תכנית תכנון עיר מס' 1015 א'

שינוי מס' 20 שנה 1970 לתכנית מתאר ירושלים מס' 62
פתוח שטח החלקות 6.3 בגוש 30165 - קריית יצחק וולפסון
בשטח שבין הרחובות עדרות בן-צבי ודיסקין.

מרחב חכנון מקומי ירושלים

חכנית חכנון עיר מס' 1015 א'

שינוי מס' 20 שנת 1970 לתכנית מחאר ירושלים מס' 62
פתוח שטח החלקות 6.3 בגוש 30165 - קריה יצחק וולפסון
בשטח שבין הרחובות שדרות בן-צבי ודיסקין.

1. שם החכנית :

חכנית זו תקרא "חכנית חכנון עיר מס' 1015 א' שינוי מס' 20 שנת 1970 לתכנית מחאר ירושלים מס' 62" להלן "החכנית".

2. תשריט החכנית :

התשריט המצורף לחכנית, להלן "התשריט" יהווה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל העניינים הכלולים בחכנית ובתשריט.

3. בעל הקרקע :

הדר דליה בע"מ, קריה יצחק וולפסון ומינהל מקרקעי ישראל.

4. הינומים והמבצעים :

וולפסון - קלור - מאיר, בע"מ - בנק ירושלים בע"מ.

5. מחבר החכנית :

פרלשטיין, ארכיטקטס ובונה ערים, אחד העם 118 חל-אביב.

6. מקום החכנית :

מחוז : ירושלים
נפה : ירושלים
עיר : ירושלים בשטח שבין הרחובות שדרות בן-צבי ודיסקין.

חלקות : 6.3, 10.7
חלקי חלקות : 1, 8, 4.9

בחלק מגוש : 30165
בחלק מגוש : 30039
שטח ולמשנתאות בע"מ

הדר דליה בע"מ

7. שטח החכנית :

39,800 דונם בקרוב. שטח החלקות 35,633 דונם.

הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התכנית.

8. גבולות התכנית :

מטרת התכנית היא : -

9. מטרת התכנית :

1. אחוד חכנון חלקות 6.3 בגוש 30165.
2. חלוקת השטח ל-2 מגרשים באזור מגורים 2 ושטח להקמת בנין צבורי (בי"ס).
3. קביעת שטח לתכנון בעה"ד.
4. טחוח השטח כולל הפרטת שטחים לצרכי צבור כגון דרכים צבוריות (הרחבה והחוושה), שטחים מחושים צבוריים, שביל להולכי רגל, שטח להקמת בנין צבורי, תחומי דרכי שרוח וקביעת אתר לבנינים בשטח שיכללו בין היתר מבנים מסחריים ושמושים צבוריים אחרים.

10. כפיפות לתכנית מתאר ירושלים :

הוראותיה של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 והשנויים שנעשו ויעשו בה תחולנה על התכנית פרט לדברים בהם פורט אחרת בתכנית.

11. אזור מגורים 2 :

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כחול מהווים אזור מגורים 2 ותחולנה על שטחים אלה הוראות תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי אזור מגורים 2 פרט לקווי הבנין, גובה הבנינים אחוזי הבניה ומספר הבנינים במגרש שיהיו בהתאם להוראות סעיף 12 להלן.

12. אופן הבנין :

למרות כל האמור בתכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי קווי הבנין, גובה הבנינים, אחוזי הבניה ומספר הבנינים במגרש, יהיה הבנוי במגרשים כדלקמן : -

א. על המגרשים המסומנים בתשריט במספרים 2,1 יוקמו שני סוגי מבנים כפי שמפורט להלן א -

- 1 - מבנים בעלי 2 קומות על קומת עמודים, והמסומנים במספרים 40-3, 44-95 הפרוסים על המדרון, כשהמבנים הנ"ל צמודים זה לזה, וזה על זה וגג של מבנה נמוך משמש כמרפסת מבנה מעליו. המבנים הנ"ל בנויים סביב חצר פנימית הקטורה לשטח קומת העמודים הבנוי על סרסות. בשטח הנ"ל שכיילי מעבר וכניסות למבנים מעליו. גובה הבנין מעל סרסה כנ"ל יהיה 2 קומות וקומת עמודים.

2. המבנים המסומנים בקו מרוסק עבה ומסומן בחשדים במספרים 1-2, 41-43 יהיו בנייני קומות. גובה כל בניין לפי קומות מגורים סיפוטיות יהא כמסומן בחשדים, אולם הבניין הגבוה ביותר לא יעלה בגובהו על 15 קומות מעל לקומת עמודים מפולח כנמרד מרחוב דיסקין.

ב. המגרש המסומן במס' 3 יהווה שטח לתכנון בעתיד ותוגש לגביו חכניה בניין ערים וחכניה בנוי נפרדה מטרה ליעד אותו, בעקרו כשטח פתוח לצרכי צבור עם אפשרות לנצולו ולבניה שמכסתה בכל קומה לא תעלה על 20% מהשטח וגובה הבניינים לא יעלה על 2 קומות. בניה זו תכלול במסגרת סה"כ 20% הבניה המותרת בשטח החכניה ותשמש למסחר מועדונים ו/או מגורים מיוחדים. כן תכלול החכניה למגרש מס' 3 סעיף בדבר החקנה מעבר הח-קרקעי טחח לשד' בן-צבי ולא תותר בניה בשטח זה אלא לאחר שיובסח בצוע המעבר החת קרקעי הנ"ל.

ג. אחוזי הבניה יהיו 120% מתוך 75% מהשטח ברוטו בתוספת בניה של 43,4% עבור בניה בגובה. סה"כ % הבניה לא יעלה על 163,4%. בחשובי אחוזי הבניה לא יכלל השטח המסחרי החת קרקעי אשר לא יעלה על 5500 מ"ר במגרש מס' 3 המסומן כשטח לתכנון בעתיד. החניה במגרש הנ"ל תנחך בהתאם לתקן, שיהא ותה קרקעית בלבד.

הדירקטור הכללי
המנהל הכללי
המנהל הכללי

ד. שיעור כסוי הקרקע בכל מגרש יהיה לפי הפירוט הבא ולפי המסומן בחשדים דהיינו:

1. במגרש מס' 1 - 52% בקרוב.
2. במגרש מס' 2 - 52% בקרוב.

ה. לא תורשה הקמת חנויות טרנספורמציה עליונות, בשטח החכניה כולל בשטח הדרכים, והיוזמים או הבונים מתחייבים לדאוג לכך מראש כי יוקצו חדרים מתאימים בחוף הבניינים להקמת חנויות טרנספורמציה במספר הדרוש ובמקומות הדרושים לפי הוראות חברת החשמל, וחדרים אלה יסומנו בחכניה המפורטות של הבניינים בעת שתוגשנה בקשות לבניה.

ו. הועדה המקומית חקב מתן היחרי בניה בשטח אלא אם כן שוכנעה כי הוקצו מקומות לחניה פרטים בחוף המגרש במספר הדרוש בהתאם לתקן החניה המאושר של עיריית ירושלים. החניות הפרטיות תכלולנה חניות חת קרקעיות ותבננה בגבול המגרשים בהתאם לחכניות המפורטות שתוגשנה לאשור הועדות המוסמכות לכך.

ז. בבניינים רכי קומות יותקנו על הגגות נקודות האורה, שתי נקודות אדומות בחבור מקביל ובעצמה של 100 ווט כל אחת בקצה צנור באורך של 1.5 מ' אנכית לגג במרכז העצם הגבוה ביותר של גג המבנה המרכזי של מגדל המעליח. על התאורה לפעול החל משקיעת החמה ועד זריחתה וכן בימים של ראות גרועה. על התאורה להיות מחוברת לרשת חרום.

ח. לא תורשה כל בניה בשטח אלא באישורן של הועדה המקומית ושל הועדה המחוזית לתכנון ולבניה וכן לא תותר בניה במשך חקופת ההפקדה של החכניה פרט לבצוע עבודות עפר.

13. סדור החניה במגרש מס' 2 : מפלס החניה העליון בחלק הצפוני של החכניה (מגרש מס' 2) יהיה מקורה. שטחו יהווה חלק ממגרש הבניה. גבו יהיה בגובה מפלס רחוב דיסקין והוא ישמש כגינת נוי בחזית הבניינים.

14. מיקום גני ילדים במגרש מס' 1, 2 :

יוזמי התכניה יכנו על השכונם שני גני ילדים עם חצרות צמודות להן על המגרשים מס' 1 ומס' 2 כפי שמסומן בחשרים המצורף. רשום המבנה ע"ש עיריית ירושלים יעשה בעה רשום הדירות בהתאם לחוק בתים משותפים. השטח הצמוד לכתות גן הילדים הנ"ל יורשם ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה.

דכונן הילדים
הרשמי
למטרת השכונות בע"מ

15. מעבר חת קרקעי בשדרות בן-צבני :

יוזמי התכניה יחנו התחייבות לעיריית ירושלים על בצוע מעבר חת קרקעי מחתה לשדרות בן-צבני כחנאי לבצוע בניה כל שהיא בשטח התכנית, דהיי א תבכה על חשבון היוזמים.

התחילה בע"מ

גני ילדים
למטרת השכונות בע"מ

16. שטח לבנין צבורי :

השטח הצבוע בחשרים בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהווה שטח בנין צבורי ותחולנה על שטחים אלה הוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטח לבנין צבורי.

17. שטחים פתוחים צבוריים : השטחים הצבועים בחשרים בצבע ירוק יהוו שטחים פתוחים צבוריים ותחולנה על שטחים אלה ההוראות של תכנית מתאר ירושלים מס' 62 לגבי שטחים פתוחים צבוריים.

18. העברת קרקע ע"ש העירייה :

כל שטחי הקרקע המיועדים לצרכי צבור כגון: דרכים צבוריות, שטחים פתוחים צבוריים ושטח לבנין צבורי מחלקה 6 בגוש 30165, שבבעלות "הדר דליה" בע"מ - קריח וולפסון, יועברו לבעלות העירייה ללא תשלום.

19. דרכים :

א. תוי הדרכים הצבוריות, מקומן, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בחשרים.
ב. הדרכים המסומנות בחשרים בצבע אדום עם קוים אלכסוניים אדומים תהיינה דרכים פרטיות וחשמלנה דרכי גישה להגניה ודרכי שרות.

20. הפקעה :

כל שטחי קרקע המיועדים לצרכי צבור כגון דרכים צבוריות ושטחים פתוחים צבוריים מחלקה 3 בגוש 30165 שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל יופקעו ע"י עיריית ירושלים בהתאם לחוק.

21. בצוע התכנית :

חן שנחיים מיום אישור התכנית חוכן ע"י היוזמים או בעלי הקרקע חכנית חלוקה לצרכי רשום של החלקות 3, 6 בגוש 30165. בהתאם לתכנית זו ועם אשורה ע"י מהנדס העיר זמנהל הלשכה המחוזית לתכנון תועבר התכנית ע"י היוזמים או הבעלים לבצוע בספר האחוזה, כפוף להוראות סעיפים 19, 20. לעיל.

בנין והגשלים
לפתוח ולמסכתאות בעים

22. גישה של כלי רכב מס' בן-צבי :

לא תותר גישה עליה לכלי רכב למכניס בצד שדרות בן-צבי, אלא ע"י פניה ישנית לדרך מס' 3.

הדרך דליה בעים

23. שלבי בצוע :

- (א) שלב א' של התכנית הכולל בנינים במגרש מס' 1 יבוצעו חוץ שנתיים מיום אישור התכנית כחוק, כולל החניה התת-קרקעי והדרך הפרטית המשמשת גישה.
- (ב) שלב ב' של התכנית הכולל אח מגרש מס' 2 ומגרש מס' 3 יבוצעו חוץ 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק, כולל החניה התת-קרקעית לשתיים הנ"ל וכן דרך גישה פרטית מס' 3 *למגרש 2 ומגרש 3*.
- (ג) לא יוצאו כל התרי בניה לשלב ב' בטרם בצוע שלב א' במלואו כולל מקומות חניה למכוניות ודרכי גישה אליהם, ובטרם הועברו במלואן הקרקעות ע"ש עיריית ירושלים לפי סעיף 18 לעיל.
- (ד) חיטרי בניה כלשהם בכל שטח התכנית יכללו מגבלה בקשר לבניה קומות עליונות שמעבר לקומה אחת מעל לקומה עמודים. מגבלה זאה תחבטל מיד עם התקנתם בפועל של מקומות החניה למכוניות הנדרשים לאותה בניה ובצוע דרכי גישה כלי רכב אליהם.

Handwritten signature
הדרך דליה בעים

ולפטון קלוד מאיר
בערבון מוגבל

חתימת בעל הקרקע :

Handwritten signature
ולפטון קלוד מאיר
בערבון מוגבל
לפתוח ולמסכתאות בעים
בנין והגשלים

חתימת הירזמים :

פרלשטין M.T.P.
אדוני מס' ובעג עדים
רח' נאחר העם 100, ת"א, מלפון 244303

חתימת המסכנו :

תאריך התכנית : 8.3.1970

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
ירושלים

הכנית תכנון עיר מס' 1015
החליטה בישיבתה מיום 12.4.70
לאשר את התכנית הנ"ל למתן חוקף
פי התנאים הכוללים ברוח

יושב ראש *[Signature]*
סגן *[Signature]*

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' 1015
תכנית מס' 62
הועדה המחוזית בישיבתה ה' 24
מיום 7.4.70 החליטה לתת תוקף
לתכנית המכונה לעיל

[Signature]
מפקח ראשי הועדה