



שינוי מס. 81 / 1 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס. 2680 שינוי מס' 1/81 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), וגליון אחד של נספח חזיתות וחתיים ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס. 1).
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 11.000 מ"ר בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים רחוב עליה גוש: 30137 חלקי חלקות 14 (17, 18, 19), 21, 26, 36, 47, 48, 49, 59, 63, 72. שטח בין קואורדינטות אורך 169.100 ו - 169.250 ובין קואורדינטות רוחב 132.450 - ו - 132.550 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: (א) איחוד וחלוקה חדשה.
(ב) קביעת בינוי נוסף בשטח המאוחד בהתאם לנספחי בינוי.
(ג) קביעת מעבר להולכי רגל פרטי.
(ד) בטול דרכים.
(ה) קביעת קוני בנין לחניה תת-קרקעית.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המוצר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס. 2680 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, וחלות ככל מקרה ההוראות המגבילות יותר.
9. שטח לבנין צבורי: השטח הצבוע בתשריט כצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין צבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני צבור ובנוסף להוראות הבאות:
(א) הבינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח הבינוי והפיתוח ואולם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית יותרו שינויים בפרטים ארכטקטוניים שנאי שלא תהא חריגה ממגבלת סה"כ שטחי הבניה ומספר הקומות המירבי שע"פ התכנית.
(ב) סה"כ שטחי הבניה הכוללים הם 21.474 מ"ר, למעט שטחי חניה ומקלט, הכל כמפורט בטבלה שלהלן.

בנין חדש (מ"ר)					בנין קיים (מ"ר)			
ט	ח	ז	ו	ה	ד	ג	ב	א
חניון (מ"ר)	משרדים	מחסנים	חדרי מכונות	מקלט	זוספת שטח גאזור קיים	שנויים באזור משרדים קיים	משרדים קיימים	מפלס (מטרים) מעל פני הים
1599			358	1600				798.1
2535	נחשב 1566		חלל כפול					801-802.5
2384	1739	450			63 (שרותים)	1615 משרדים כניסה	1818	804-805
2444	1205				134 (יציע)	280 יציע		807-809
2165								810-811.5
1666								813-814.5
	1149.5					33	1036	812
	1149.5					33	1036	815
	1149.5					33	1036	818
	1149.5					33	1036	821
	1149.5					33	1036	824
	1149.5					33	1036	827
			250				75 ח. מכונות	830 חדר מכונות על הגג
12793 מ"ר	11409 מ"ר	450 מ"ר	608 מ"ר	1600 מ"ר	197 מ"ר	2093 מ"ר	8109 מ"ר	סה"כ

(ג) השימוש במבני המשרדים יהא למשרדי הביטוח הלאומי ומשרדי ממשלה אחרים.

(ד) תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור הועדה המקומית ואישור הועדה המחוזית.

(ה) הוראות כינוי ופיתוח:

1. החניה בשטח התכנית תהא תת קרקעית בהתאם למסומן בנספח הכינוי ופיתוח, חלק קומות החניה העלויות מעל פני הקרקע יוסתרו ע"י קירות אבן בגובה 2 מטר או יוסתרו ע"י צמחיה ע"י פתרון עיצובי להנחת דעת מוסדות התכנון.

2. גג מרתף החניה העליון (מתחת לטטחי המעבר להולכי רגל) יכוסה באדמת גן לגינון לטביעות רצון מוסדות התכנון.

3. מספר הקומות המירבי הוא 9 קומות בהתאם למפורט בנספח הביטוי.

4. חומר הבניה של כל הקירות החיצוניים תהא אבן טבעית מרובעת ומסותתת (או אבן מנוסרת).
נקבע בזאת, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 7.6.83 כי פרטי חזיתות המבנים לרבות חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעובדו באופן סופי בחקופת הפקדת התכנית ויוגשו לועדה המחוזית, לעת מתן תוקף לה, והם יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית אם וכפי שתאשרם הועדה המחוזית.
בעבוד פרטי החזיתות השמוש בפריקסטים אסור.

(א) תנאי למתן תוקף לתכנית הוא קיום האמור בסעיף 9(ה) 4 לעיל.

(ב) ראה סעיף 9 (ד).

(ג) תנאי להוצאת היתרי בניה הוא חתימת הסכם בין מגיש התכנית באמצעות מע"צ לכין עיריית ירושלים, המבטיח סלילת המסלול השני של כביש הגישה משד' הרצל ועד לכניסה המתוכננת לביטוח הלאומי ע"ח מגיש התכנית כולל צומת הכניסה לביטוח לאומי ופתרון זמני להמשך הכביש למלון הילטון.
(ד) ראה סעיף 12(ג); 9(ה).

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה של עיריית ירושלים, לבנינים שיוקמו בשטח.

(ב) החניה תתבצע בשטח המסומן על גבי התשריט בקו נקודה בטוש אדום כמבנה חניה עבור המבנה הקיים והתוספות כפוף לאישור מהנדס התנועה העירוני ובהתאם לתקן החניה וכפוף להוראות סעיף 11(א) לעיל.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חום עם קוים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר להולכי רגל.

(ב) פתרון שביל הולכי רגל החוצץ בין מלון הילטון ובנין הביטוח הלאומי יקבל את הסכמת מחלקת התכנון, וביצועו יהא חלק בלתי נפרד מבצוע הבניה בשטח.

(ג) לגבי המעבר כאמור בסעיף א' תרשם הערת אזכרה בספרי המקרקעין מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה בדבר זיקת הנאה לציבור, הבלתי מוגבלת בזמן ובשמוש.

10. תנאים למתן תוקף לתכנית ותנאים למתן היתרי בניה:

11. חניה פרטית:

12. מעבר הולכי רגל:

13. בצוע התכנית: מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של מגישי התכנית, תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לכצוע בספרי האחוזת על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. חלוקה חדשה: התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של תכנית זו יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רשום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב בקורת מסמכים הנדרשים על ידו לשם רשום החלוקה. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.
15. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית כשטח תכנית זו או כשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הכית או המבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון.
16. אנטנות טלביזיה ורדיו: ככל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שמוש חורג כל עוד לא שולט היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. תשתית: כל עבודות התשתית לרכות 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 בניצוע הנ"ל וכדומה(לתלן - עבודות התשתית) המצויים כגבולות התכנית יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במקרקעין על חשבונם בלבד. 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 חשבונם בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרכות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריית ירושלים. לא ינתן היתר להקמת בנין כשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל תאמור בסעיף זה.
20. תוקף תכנית חבינוי: תוקפה של התכנית היא 3 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זמ, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות קודם אישורה של תכנית מס. 2680 זו.

חתימת בעלי הקרקע

לנו הריגדת... מנהל מקרקע ישראל רח' בן יהודה 34. ירושלים 94583 טל' 02-224121

חתימה תאריך

מוסד לבטוח לאומי רח' ויצמן 33 ירושלים 91909 טל' 02-559211

חתימה תאריך משרד הבינוי והשכון/מ.ע.צ. משרד ראשי שניך ג' ארח ק. הממשלה ירושלים 90180 טל' 02-277211

13.5.84

חתימה תאריך

חתימת המתכנן:

גרשון צפור - אדריכל ומתכנן ערים בע"מ שלומציון המלכה 18 ת"א 62267 טל. 454126.7.8

גרשון צפור אדריכל ומתכנן ערים בע"מ

7/3/84 תאריך

חתימה

חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965

אשר תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 12/3/84
 2680
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חוק התכנון והבניה השכיחה - 1965

הפקדת תכנית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 7.6.83
 2680
 יו"ר הועדה

הוצאת המקומית לתכנון ולבניה ירושלים

2680
 21.11.82
 יושב ראש