

החמייה סללת
דסי הוראות גליון
אחר של תשריט 9
גלילות נספח בנוי

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2617
שינוי מס' 56/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושנוי מס' 5/83 לתכנית מס' 856

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2617, שינוי מס' 56/83 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 5/83 לתכנית מס' 856 (להלן: התכנית). (התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט), ונספח בנוי הערוך בק.מ. 1:250/1:100/1:20. (הכולל 11 גליונות) (להלן: נספח הבנוי).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 6.5 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, מרכז העיר, שטח בין רחובות הלל, שמאי ורחוב ביאנקיני, גוש 30049 חלקות 4, 15, 16, 264, 269.
- הכל על פי הגבול המסומן בצבע כחול בתשריט.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי ייעוד שטח משטח ציבורי פתוח לאזור מסחרי.
 - (ב) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מסחרי.
 - (ג) שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לשטח פתוח ציבורי.
 - (ד) קביעת בנוי והוראות בינוי, קביעת השימושים במתחם ומתן הנחיות לפיתוח השטח, קביעת הוראות בגין בנינים לשימור, הכל כמפורט בנספחי הבינוי.
 - (ה) הרחבת דרכים קיימות או מאושרות ובטול קטע דרך מאושרת.
- (ו) איחוד חלקות וחלוקתן מחדש.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה ההוראות של תכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וזאת בנוסף להוראות שבתכנית מס' 2617 ז. בכל מקרה שהוראה מהוראות תכנית זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראה מתכנית המתאר תחול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 2617 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בהשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך ההשריט באש אינם מצויינים במקרא שבהשריט). בכל מקרה שהוראה בתכנית אינה עולה בקנה אחד עם הוראה אחרת שבה תחול ההוראה המגבילה יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בהשריט בצבע אפור ומקווקו ברקע ההשריט הוא אזור מסחרי מיוחד והוא מיועד למרכז עסקים, מסחר, בתי מלון, מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

(א) כינוי ופיתוח

1) הכינוי והפיתוח בשטח התכנית יהיו בהתאם לנספח הכינוי ואולם באישור הועדה המקומית והועדה המחוזית ניתן להתיר שינויים בפרטים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות וממגבלת שטחי הבניה שעל פי התכנית ובתנאי שאין בשינויים משום פגיעה בשלמות הארכיטקטונית של הפתרון העצובי שעל פי נספחי הלינוי. (הגובה הסופי של המעקה העליון ניתן לשינוי של 1,0 + מטר) קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בהשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לנספח הכינוי.

2) פרטי בניה עקרוניים, פרטי חזיתות, פרטי ארקדה, סוג האבן וסוג עבוד האבן יהיו כמפורט בגליון מס' 6 של נספח הכינוי.

3) לעת מתן היתר בניה למגרש חדש מס' 2 ניתן לאפשר חיבור בין שני הבניינים שבמגרש במפלסים שונים בתנאי שומעבר הציבורי במפלס הקומה המסחרית יהא פתוח לשימוש כלל הציבור ותורשם על כך זיקת הנאה לציבור, בלתי מוגבלת בזמן ובשימוש ע"י יו"ר הועדה המקומית ובתנאי שמבחינה ארכיטקטונית מכלול התכנון לא יפגע. כל הבניה של הקומה עד לגובה קירו המעבר תחשב כקומה אחת לצורך חישוב אחוזי הבניה אף אם תחולק לקומה + קומת ביניים ויתווספו על ידי כך שטחי הבניה.

עצים לשימור (ו)

העצים הקיימים במגרש חדש מס' 4 (חצר בנין שמידט) מיועדים לשימור ואסור לעוהרם, מלבד יללית העצים המסומנים כתשריט אשר יועברו למיקומם החדש בחצר לפי החסומן בתשריט. העברתם תעשה כפיקוח צמוד של תומחה לנושא העברת עצים.

(ז) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הפעולות, עכודות והמתקנים הדרושים כדין לשימוש נכים.

10. שלכי כיצוע:

- (א) עם אישור התכנית יהיו בעלי הזכויות במגרש חדש מס' 2 רשאים להתחיל בבניה ללא תלות בכניה כמגרשים אחרים ולשם כך תותר כניהה לחניון התת-קרקעי דרך מגרש חדש מס' 3 ו/או דרך מגרש חדש מס' 1.
- (ב) במקום בו יבנה קיר משותף יחוליק הכונה הראשון בציפוי הקיר המשותף באבן מאותו סוג, גוון ועבוד של אבן הכניה של שאר חלקי הבנין.

11. שיטח צכורי פתוח:

השיטח הצבוע כתשריט בצבע ירוק הוא שיטח ציכורי פתוח וחלות על שיטח זה ההוראות של תכנית המתאר לגבי שיטחים ציכוריים פתוחים.

12. חנייה:

- (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה כשיטח אלא אם תשוכנע כי קיימים תהומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם למקן החניה לבנינים שיוקמו כשיטח.
- (ב) החניון יהיה ע"פי תכנית החניה בגליון מס' 10 של נספח הבינוי.
- אם התירה הועדה המקומית בצוע הבניה כשלכיה, יבנה חלקו של החניון המתייחס לאותו שלב משלכי הביצוע ויותר מעבר זמני דרך חניסון רחוק כמתואר בגליון 11 של נספח הבינוי.
- כאשר כל בעלי הזכויות במקרקעין יגמרו את כנית חלקם כמתחם יכוטל מעבר זה והכניסה לחניון תהיה בהתאם למצב הסופי של החניון ע"פי גליון 9 של נספח הבינוי.
- (ג) החניונים המסומנים בספרות I II III יהיו קשורים זה לזה ותהא רשות מעבר בין האחד לשני ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י יו"ר הועדה המקומית.
- (ד) החניון כולו יהיה חניון ציכורי הפתוח לשימוש כלל הציכור.
- (ה) ניהול החניון, הפעלתו, אחזקתו וכל הכרוד ככך ינוצעו ע"י חברה אשר תוקט לצורך זה, בכפוף לתנאים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים. בעלי הזכויות בחניון, בקרקע ובבנינים שבתכנית זו ימציאו על כך כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתרי בניה.

שטחי בניה מירביים (ב)

סה"כ שטחי הבניה המירביים הכוללים שעל פי התכנית הם 16,548 מ"ר והתפלגותם למגרשי הבניה החדשים שעל פי החשיון תהא כמפורט בטבלת שטחי הבניה המירביים שבגליון מס' 1 בנספח הבינוי. שטחי הבניה שעל פי התכנית כוללים את כל שטחי הבניה למעט חניה תת-קרקעית ומקלט חד-תכליתי תת-קרקעי (ובכפוף לאמור בסעיף 9 (א) 3 לעיל).

חמרי בניה (ג)

- 1) כל הקירות החיצוניים של הבנינים וכן עמודים וכל קיר אחר הגובל בדרך ייבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש. אלמנטים של בניה בולטים מסביב לחלונות יהיו מאבן מסותתת בעיבוד תלטיש עדין.
- 2) פרטי בנין מאבן יהיו בהתאם לפרטים המצויינים בגליון מס' 6 בנספח הבינוי.
- 3) הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- 4) הפוגות בין האבנים (פוגות אומקיות ואנכיות) יהיו פוגות אפס, למעט פוגות אנכיות לכל אורך הבנין ברווחים של 1.20 מטר כפי שמצויין בחזיתות הבנינים בנספח הבינוי.
- 5) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומסקוף.
- 6) עומק האבן בפתחים ובמזוזה ובמסקוף יהיו 15 ס"מ לפחות.
- 7) כל הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.
- 8) לא תותר סגירת מרפסות במעברים בין הבנינים, אלא לפי הפרט בגליון מס' 6 בנספח הבינוי, כיסוי המעקה הבנוי בציפוי אלומיניום עם חלוקה אנכית כל 15 ס"מ וסגירת הפתח בזכוכית עם מסגרת אלומיניום בגוון ציפוי האלומיניום על המעקה.
- 9) משטח הגגות יצופה אבן או גרנוליט על פוליוריטן מוקצף וזאת לאחר שתבוצע הגנה נאותה מפני רטיבות.
- 10) אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות הצלע הקצרה והצלע הארוכה תהיה כפולה של הצלע הקצרה.

שטח בין הבנינים (ד)

השטח שבין הבנינים הוא שטח מיוחד שימש כמעבר להולכי רגל, ותרשם לגביו בספרי המקרקעין ע"י יו"ד הוועדה המקומית זיקת הנאה לציבור ללא תמורה. שטח זה יגונן וירוצף ויתחזק ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בהתאם להנחיות שיאושרו ע"י מהנדס העיר ותינתן על כך התחייבות של הבעלים להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה, בשטח זה אסורה בנית קירות או גדרות, שאינם חלק מתכנית הגיגון שחובה לאישור הרשויות.

בנינים קיימים לשימור (ה)

1) בנין בית ספר שמידט - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ורשום כ"בית כנסת" הוא בנין לשימור וחלות עליו ההוראות הבאות:

א) לא תותר בניה בקירות החיצוניים ובגג הבנין, למעט השינויים המצויינים בנספח הבנוי (ניצול עלית הגג כקומה, הגבהת הגג לגובה המצויין בגליון מס' 5 של נספח הבינוי).

ב) תבנה ארקדה להולכי רגל בקומה הראשונה של הבנין לאורך רחוב הלל כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי.

ג) הבנין יוגן בעת הריסת הבנינים הסמוכים המיועדים להריסה ובניית הבנינים החדשים על ידי בעלי הזכויות במקרקעין.

ד) בעלי הזכויות במקרקעין ינקו את הקירות החיצוניים של הבנין על פי הנחיות מהנדס העיר.

ה) שימוש הבנין יהיה למסחר ולפעולות תרבות.

2) בנין קצין העיר-השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ורשום כ"קצין העיר" הוא בנין לשימור וחלות עליו הוראות א, ב, ג, ד, ה שבסעיף (ה) 1) לעיל וכן ההוראות הבאות:

א) חלקי הבנין הקיים המיועדים להריסה כמתואר בתשריט ובנספח הבינוי יהרסו. שיפוץ הבנין עקב הריסת אגפו הצפוני יבוצע ע"פ המתואר בנספח הבינוי.

ב) קירות הבנין לשיפוץ ושחזור יצופו באבן מסוג אבן הבנין הקיים ויעשה שימוש באבן המקורית מחלק הבנין שיהרס.

ג) הקירות החיצוניים של התוספות לבנין הקיים כמתואר בנספח הבינוי יצופו באבן תואמת לאבן הבנין הקיים, באותו סיתות וגוון ובכיחול הזהה בגונו לכיחול בבנין הקיים.

(ו) לא תותר מכירה, חכירה וכל העברה ועסקה בכל דרך
שהיא של:1) מקומות חניה או זכויות למקומות חניה
צמודים ליהידות בבנינים שבמתחם תכנית
זו או לכל נכס אחר.

(2) מקומות חניה או זכויות למקומות חניה
מיוחדים או מסומנים או קבועים או
במקום מסויים בחניון.
בעלי הזכויות בחניון, בקרקע ובבנינים שבמתחם תכנית
זו ימציאו לעירייה על כך התחייבות בכתב להנחת דעתו של
היועץ המשפטי לעירייה.

(ז) תותר תנועה חופשית לכלי רכב ולציבור החונה בחניה
כולה ולא יהיו הפרעות כל שהן מצד בעלי הזכויות
במקרקעין.

(ח) בעלי הזכויות של מגרש חדש מס' 1 יבצעו על חשבונם
את כל עבודות התשתית והפיתוח של החניון ומעל
החניון וכל הכרוך בכך בתחומי המגרשים החדשים
מס' 1 ומס' 4. לא ינתן היתר לבניה במגרש מס' 1
לפני שתובטח בנית החניון במגרש מס' 4 ע"י בעלי
הזכויות.
היתרי הבניה יוצאו בשני שלבים כאשר בשלב ראשון
ינתן היתר לבנית קומות המרתף בחלקות 1, 4,
הכוללות את החניה המקלט והרמפות ולאחר שתושלם
בניתם יוצאו היתרי הבניה לקומות העליונות.

ראה סעיפים 9(א)3, 9(ד), 12(ה), 12(ח), 16, 24,
25, 26.

13. תנאים למתן
היתרי בניה:

השטח המסומן בתשריט "כארקדה" ישמש כדרך מקורה
בבנין יותר מעבר חופשי לציבור ויבוצע על ידי
בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם על ידי ותרשם
על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין על ידי
יו"ר הועדה המקומית.

14. ארקדה:

השטח המסומן בתכנית כגשר להולכי רגל ישמש כמעבר
ציבורי.

15. גשר להולכי רגל:

המבנים המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה
ויהרסו על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם לאחר קבלת
היתר הבניה של הקמת בנין או בנינים במגרש אליו הוגשה
בקשה להיתר בניה וכתנאי להתחלת הבניה בשטח.

16. בנינים להריסה:

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמסומן בתשריט:

17. דרכים:

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

(ב) הדרך המסומנת בקוים אלכטוניים בטוש אדום מיועדת
לבטול וייעודה יהיה כמסומן בתשריט.

18. ה פ ק ע ה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
19. בצוע התכנית:
מיד עם אשור תכנית זו תוכן ע"י בעלי המקרקעין ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי בעלי המקרקעין ועל חשבונם.
20. חלוקה חדשה:
(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה 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 בתשריט.
21. 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 ויסומנו בבקשות להיתרי בניה.
22. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים תוקם אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
23. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
24. היטל השבחה:
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג כל עוד לא שולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

25. חברת אחזקה:

תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינרון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו', והדבר אף יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית. בעלי הזכויות במקרקעין אשר בשטחי התכנית אחראים לנושא האחזקה ולשם ביצועה יקימו חברת אחזקה מיוחדת לכך או יתקשרו עם חברת אחזקה קיימת אשר תקבל על עצמה לבצע את כל פעולות האחזקה בשטחי התכנית.

חברת האחזקה רשאית להתקשר בהסכמים עם רוכשי הדירות במיתחם ועם קבלני משנה לשם ביצוע יעיל של האחזקה התקינה: לשם הבטחת ביצוע האמור בסעיף זה ימציאו בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

26. תשתית:

(א) אשור תכנון לרשת אפסקת חשמל, גז, מים, ביוב וטלפון יהיה תנאי מוקדם לבניית הפורייקט כולו או כל חלק ממנו. תכנית כוללת של התשתית למתחם כולו תעשה לפני תחילת-בצוע התכנית או שלב משלבי ביצועה.

(ב) בעלי הזכויות במקרקעין 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 מרכזית 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 חשבונם בלבד, כל תיקון 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.

בעלי הקרקע: (1) עיריית ירושלים,

(2) מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה
34, ירושלים 96427 טל. 224121.

(3) בעלים פרטיים.

מגישי התכנית: המחלקה לתכנון עיר ומינהל מקרקעי ישראל

המתכנן: דוד קאסוטו, אדריכלות ובנין ערים בע"מ,
רח' רמב"ן 33, ירושלים 92268 טל. 634682.

תאריך: מאי 1986

התוכנית מתוכננת לפי תוכנית המבנה מס' 224121/85
 והתוכנית מתוכננת לפי תוכנית המבנה מס' 92268/85
 * המבקש מתחייב לשלם את המס המוטל על ידי רשות הערים
 על שטח המבנה הנבנה לפי התוכנית הנ"ל.
 המבקש מתחייב לשלם את המס המוטל על ידי רשות הערים
 על שטח המבנה הנבנה לפי התוכנית הנ"ל.
 המבקש מתחייב לשלם את המס המוטל על ידי רשות הערים
 על שטח המבנה הנבנה לפי התוכנית הנ"ל.

שטח של
 257.81

מנהל מקרקעי ישראל
 ירושלים

התוכנית מתוכננת לפי תוכנית המבנה מס' 224121/85
 והתוכנית מתוכננת לפי תוכנית המבנה מס' 92268/85

אשרור התכנית

התאריך: 1.12.87
 26.12.87

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 ירושלים

תכנית מס' 224121/85
 תאריך בישיבתה מיום 26.12.87
 לחילוק על אשרר התכנית הנ"ל להפקדה
 לפני התנאים הכלולים בדו"ח

יושם ראש
 מהנדס העיר

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

הפקדת התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 תאריך בישיבתה מיום 2.4.88
 26.12.87

דוד קאסוטו
 אדריכלות ובנין ערים בע"מ
 רמב"ן 33 י"מ טל. 634682