

סימוכין: 1870 13-3

- 1) 8.2.94
- 2) 10.7.94
- 3) 29.8.94
- 4) 7.3.95
- 5) 15.7.95
- 6) 20.3.97

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4866
שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 3813
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4866
שינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 3813
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בנוי ופיתוח הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3,626 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת קומונה, רח' שמגר, שטח מזרזם לבית ההלוויות שמגר
גוש 30236 חלק מחלקה 135
גוש 30079 חלק מחלקה 41

מגרש מס' 2 לפי תכנית תב"ע 3813
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בינוי ופיתוח להקמת בנין מסחרי בשטח מגרש מס 2 שע"פ תכנית מס' 3813.
- ב. הגדלת מס' הקומות המירבי משלוש קומות ל- 6 קומות בחזית המערבית ול- 7 קומות בחזית המזרחית.
- ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 2 שע"פ תכנית 3813 ל- 30,714 מ"ר מתוכם 13,040 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים ו- 17,674 מ"ר שטחי שרות.

- ד. שינוי קוי בנין מירביים בחזית הצפונית ובחזית המערבית של הבנין וקביעת קוי בנין בחזיתות אלה לאפס (0).
ה. קביעת שטחים עם זיקת הנאה לציבור שימשו לכיכר ציבורית ולמדרכה.
ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 3813 וההוראות שבתכנית מס' 4866 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3813 לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. בשטח מגרש מס' 2 שע"פ 9 תכנית 3813 יוקם בנין מסחרי, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ב. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:
1. קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
2. קוי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
3. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה/ בקו נקודותיים עם סימון X מבוטלים בזאת.
ג. מס' הקומות המירבי והשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:
מפלסים 785.90 עד 799.10 כולל - 5 קומות של חניה פריקה וטעינה.
מפלס 803.70 - קומה אחת של סופרמרקט.
מפלסים 809.00 עד 819.90 כולל - 3 קומות של שימושים מסחריים.
מפלסים 825.90 עד 832.12 כולל - 3 קומות של משרדים.
מפלס 835.59 - קומת מכוונות ובית מעלית.
מודגש בזאת כי מס' הקומות המירבי בשטח יהא 7 קומות בחזית המזרחית ו- 6 קומות בחזית המערבית (חזית הכניסה)
ד. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של 0.5 +/- לעת מתן היתר בניה.
ה. קיום אירועים ואולם שמחות בבנין אסורים.
ו. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר			חלקי שדות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
שטחים מתחת	שטחים מעל	סה"כ	שטחים מתחת	שטחים מעל	סה"כ	שטחים מתחת	שטחים מעל	סה"כ
0.00	0.00		0.00	0.00		0.00	0.00	
3,411	9,629	13,040	15,196	2,478	17,674	18,607	12,107	30,714

- * שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- * שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ז. מפלס ה- 0.00 + יהא מפלס הכניסה הראשית לקומת המסחר התחתונה מכיוון רח' שמגר, קרי 809.00.
- ח. השטחים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקוים אלכסוניים ברקע במפלסים 803.70 ו- 809.00 הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ט. שטחים אלה ישמשו כמדרכות וכרחבות פתוחות (כיכרות) ויהוו חלק אינטגרלי מחלל הרחוב.
- ט. לא יותר גידור המדרכות והכיכרות לכיוון הרחוב אלא באמצעות מעקה בטיחות. אזור הפריקה וחצר המשק יהיו מקורים ולא יחרגו מקוי הבנין המירביים.
- י. הוראות בניה באבן:

1. הקירות החיצוניים של הבנינים וכל קיר אחר הגובל בדרך, יבנו ויצופו אבן טבעית מרובעת ומסותמת, הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות - אסורה.
2. אבני הפינה יהיו 15 ס"מ לפחות בצלע הקצרה, הצלע הארוכה תהיה לפחות כפולה באורכה מן הצלע הקצרה.
3. פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף (כלבות וערכות).
4. משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת, או בקשת במספר אבנים או בפתרון אחר להנחת דעתו של מהנדס העיר.
5. עומק האבן בפתחים, במזוזות ובמשקופים (חשפים), או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות.
6. גדרות וקירות תמך יבנו מ- 5 נדבכי אבן לפחות, עם אבני פינה כנ"ל ובסיתות זהה לסיתות אבני הבנין עצמו (טובזה, חמי, תלטיש או מסמס).
7. אבן הקדקד (קופינג) במעקות הבנין, לרבות גמלוניס משופעים בגדרות ובקירות התמך, תהיה מאבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות הבנין.
8. כל הכיחול יהיה בהיר מגוון האבן, או בגוון האבן.

י"א תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הדרכים שממערב ומצפון למגרש מס' 2 שע"פ תכנית 3813 ושהוגדרו בתכנית מס' 3813 כמגרשים מס' 15 ו- 16, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור אגף הדרכים.
התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, קביעת רוחב המסעה והמדרכות, תכנון התשתיות התת קרקעיות המבוקשות, תכנון הגישה לחניה התת קרקעית המוצעת בתכנית, תכנון כביש הגישה לבית ההלויות שמגר הממוקם מצפון לתכנית וכדומה, הכל כדרישת אגף הדרכים.
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ולא ינתן טופס 4 לבנין המסחרי אלא לאחר השלמת הביצוע לשביעות רצון אגף הדרכים.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח מגרש מס' 2 (לרבות הרחבות והככרות), של פיתוח המעבר הציבורי להולכי רגל שממזרח לו ושהוגדר בתכנית מס' 3813 כמגרש מס' 18, ושל פיתוח שטחי הדרכים המצרניות לו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאישור המח' לשפור פני העיר.
התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט גינון, ריצוף, ריהוט רחוב, תאורה וכד' הכל כדרישת המח' לשפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. למרות האמור לעיל לא ינתן היתר בניה להקמת הבנין המסחרי, אלא לאחר ביצוע בפועל של המעבר הציבורי להולכי רגל שממערב לו (מגרש מס' 13 עפ"י תכנית 3813) לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר. לא ינתן טופס 4 לבנין המסחרי אלא לאחר השלמת הפיתוח כולו לשביעות רצון המח' לשיפור פני העיר. להבטחת ביצוע כל האמור לעיל יגישו מגישי התכנית ערבות בנקאית שגובהה יקבע ע"י עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת של יועץ בנושא פינוי מזהמים מקומות המסחר ומקומות החניה, ע"י פירים מרכזיים בבנין, לאישור האגף לאיכות הסביבה. ביצוע מסקנות חוות הדעת, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
4. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת חוות דעת אקוסטית של יועץ אקוסטי בדבר האמצעים שיש לנקוט למניעת רעש מקומות המסחר ומאזורי הפריקה והטעינה, בהתאם לתקנות למניעת מפגעי רעש 1979, לאישור האגף לאיכות הסביבה. ביצוע מסקנות חוות הדעת, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לשילוט הבנין, לאישור האגף לאיכות הסביבה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:
 - * תכנון וביצוע דרכי גישה ורחבות מילוט בשלוש חזיתות בכפוף לתקנות תכנון ובניה. תכנון וביצוע האנרגיה בבנין לרבות הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/ גז וכיו"ב.
 - * תכנון והתקנת מערכות גילוי וכיסוי אש אוטומטי באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים).
 - * אישור תכנית בטיחותית.
 - * תכנון וביצוע מחיצות אש ודלתות אש תקינות.
 - * תכנון וביצוע הפרוזדורים ללא מוצא, חדרי מדרגות ופתחי יציאה.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת חשמל בדבר שילוב תחנת שנאים עבור שלושה שנאים במפלסי חניה.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רשות העתיקות. במידה שתתגלנה עתיקות תוך כדי פעילות הפיתוח בשטח יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

10. ראה סעיף 9 (ח') לעיל.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיפים 9 (ג) ו-9 (י"א) לעיל.

11. ביצוע תכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות תכנית 3813, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- ג. ראה סעיף 9 (י"א) 8 לעיל.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוי 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 וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' בן יהודה 34, ירושלים
טל': 02-5392777

חתימת מגישי התכנית:

ע.ר.ד. עמרי ורועי יזום ובניה בע"מ
רח' כנפי נשרים 22 ירושלים
טל': 02-6525820

ע.ר.ד.
עומרי ורועי
"יזום ובניה (1993) בע"מ"

חתימת המתכנן:

איל איצקין, אדריכל
EYAL ITSKIN, ARCHITECT
P.O.B. 34009 ת.ד. 6514748
ירושלים 91340 JERUSALEM

איל איצקין
בית שמואלי, רח' כנפי נשרים 3
גבעת שאול
ת.ד. 34009 ירושלים 91340
טל': 02-6511129

תאריך:

17.4.97

משרד הפנים - חוז ירושלים
4866
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית המליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4197 ביום 04.97
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
4866
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4197 ביום 04.97
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה