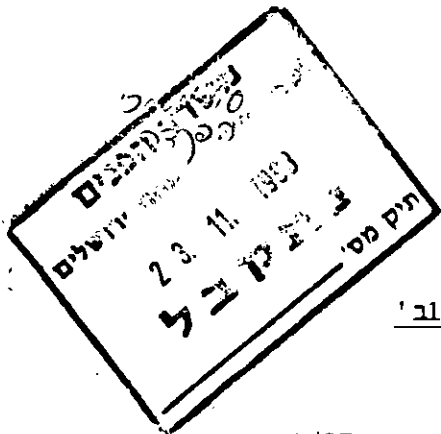


1-5251



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 1346 ג'

שינוי 1/97 לתכנית מס' 1346, 1346 א' ו-1346 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 1346 ג', שינוי 1/97 לתכנית מס' 1346, 1346 א' ו-1346 ב' (שינוי תכנית מתאר מקומית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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), גליון אחד של תכנית העמדה, חזיתות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 1), וגליון אחד של תכנית מפלסי הקומות הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: כ-33,078 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, אזור התעשייה גבעת שאול, רח' בית הדפוס. גוש: 30261, חלקה 97
גוש: 30262, חלקה 134
מגרש מס' 14 שעפ"י תכנית 1346 א'.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מסחרי מיוחד.
ב. חלוקת מגרש מס' 14 שעפ"י תכנית 1346 א' ל-5 מגרשים חדשים.
ג. קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 2 למסחר ולמשרדים.
ד. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות באגפו הדרום מזרחי של הבנין שבמגרש חדש מס' 2 בהתאם לנספח בינוי.
ה. קביעת מס' הקומות המירבי באגפו הדרום מזרחי של הבנין כאמור ל-8 קומות וקומת גג לחדרי מכוונות.
ו. קביעת קוי בנין מירביים לתוספת הקומות, כאמור.
ז. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 ל-52,514 מ"ר.
ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ט. קביעת שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם, למעט הוראות חלוקה חדשה.

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 שבתכניות מס' 1346, 1346 א' וההוראות שבתכנית מס' 1346 ג' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין 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 מסחר מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 1346 ו-1346א' לגבי אזור תעשייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. השימושים המותרים בשטח הם מסחר ומשרדים. בשטחים המצויים כולם או מקצתם מתחת למפלס הקרקע, יותרו שימושים לחניה, אחסנה, חדרי מכוונות ושרותי עזר נלווים נוספים, כל זאת בהתאם למוגדר בחוק.
- ב. תותר תוספת 2 קומות באגפו הדרום מזרחי של הבנין שבשטח התכנית, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. מס' הקומות המירבי באגפו הדרום מזרחי של הבנין לא יעלה על 8 קומות וקומת גג לחדרי מכוונות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בחתך בנספח מס' 1.
- ד. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 2 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר קיים + מוצע	חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
30,339	9,333	1,800	7,533	21,006	1,934	19,072	שטחים מעל למפלס ה-0.00
22,175	22,175	7,033	15,142				שטחים מתחת למפלס ה-0.00
52,514	31,508	8,833	22,675	21,006	1,934	19,072	סה"כ

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992. (השטחים העיקריים מחושבים לפי 224% משטח המגרש נטו + 5.24% הקלה שאושרה בהתאם להיתר בניה מס' 40780 מיום 25.9.96).

ה. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר תכנון וביצוע הפיתוח בשטח התכנית ובשטח הכבישים הגובלים במגרש ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. ביצוע הפיתוח יהא בפיקוח המח' לשיפור פני העיר, ויכלול בין היתר שיקום מדרכות/כבישים/מעברים/גינון וכדומה שיפגעו כתוצאה מהעבודות, התקנת התשתיות הנדרשות, פנוי עודפי עפר לאתר מוסכם ע"י העיריה, הקמת קירות תומכים/גדרות, התקנת רהוט רחוב וכדומה, הכל בתאום עם המח' לשיפור פני העיר.

2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בין היתר הנושאים הבאים:
- ביצוע עבודות הפיתוח באופן שימנעו אבק ורעש בעת הבניה.
 - ביצוע בדיקות ומדידות רעש שיוכיחו שציד הבניה עומד בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציד בניה) 1979 ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
 - פינוי עודפי עפר לאתר המוסכם על העיריה.
 - תכנון וביצוע פיר מרכזי לצורך סילוק גזים וריחות מעל הבנין.
 - הקמת ארובה בגובה שלא יפחת מ-2 מ' מעל הבנין הגבוה ביותר, בטווח של 50 מ' מהארובה, במידת הצורך.
 - תכנון וביצוע שילוט הכוונה בעת הבניה ושילוט העסקים בבנין לכשיבנה.
 - התקנת מערכת גלאים לפחמן חד חמצני בתקרת החניון התת קרקעי, שתחובר למערכת בקרה ממוחשבת של מערכת האיוורור.
 - ביצוע הפעולות למניעת ריכוז של גז הראדון במבנה בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.
 - הכנת הוות דעת אקוסטית כתנאי למתן היתר בניה לענין הרעש הצפוי מהמערכות המכניות של הבנין ולענין האמצעים שיש לנקוט להפחתתו במידת הצורך, אל מתחת למפלסי הרעש המותרים. ביצוע המסקנות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

3. ראה סעיף קטן ז' להלן.

- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבנין הקיים.
- ז. מבואות משותפות:
 - השטחים המסומנים בנספח מס' 2 בקוים אלכסוניים ורודים הם מבואות משותפות, אשר יהוו רכוש משותף שתרשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור והערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה על סמך תכנית זו.
 - ח. קיר מסך יבנה במעטפת הבנין התחומה ע"י שני חלקי מעגלים כמסומן בנספח מס' 1.
 - ט. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לעת מתן היתר בניה בתנאי שלא יהיה שינוי במעטפת החיצונית של הבנין, לרבות תכנון התנועה וסידור מקומות החניה, ולא יהיה שינוי במגבלת קווי הבנין, במגבלת שטחי הבניה המירבית, במגבלת גובה בניה מירבי ובמגבלת מס' הקומות המירבי.

10. שטח שהתכנית אינה חלה עליו למעט הוראות חלוקה:

השטחים המותחמים בתשריט בקו שחור הם שטחים שהתכנית אינה חלה עליהם, למעט הוראות חלוקה חדשה, כאמור בסעיפים 13-14 להלן.

11. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1346 ו-1346א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 1346ג' זו, ממשיכות לחול.

12. חניה פרטית:

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.

13. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

14. חלוקה חדשה:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק 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 ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

15. היטל השבחה:

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

16. תשתית:

מגישי התכנית 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן, אחראים מגישי התכנית 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 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.

17. חתימות:

צוותא - שחקן דן
עסקת גבעת שאול

בעלי הקרקע:
צוותא חב' לשכון ובניה בע"מ
רח' בית הדפוס 11, ירושלים
טל. 02-6522882

צוותא - שחקן דן
עסקת גבעת שאול

מגישי התכנית:
צוותא - שחקן דן עסקת גבעת שאול
רח' בית הדפוס 11, ירושלים
טל. 02-6522882

יסקי ושות' אדריכלים
ומתכנני ערים
א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

המתכנן:
יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים
רח' יגאל אלון 110, ת"א
טל. 03-6841515

תאריך: 14.7.98

כתר/13 TK

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 41346
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 498 ביום 20.6.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 41346
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 498 ביום 20.6.98
יו"ר הועדה
5