

מרחב תכנון מקומי ירושלים

 תכנית מס' 4440

שינוי מס' 1/92 לתכנית מס' 2954 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4440 שנוי מס' 1/92 לתוכנית מס' 2954 א' (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

(א) גליון אחד של תכנית קומות, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).

(ב) גליון אחד של חתכים וחזיתות, הערוך בק.מ. 1:250 (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- 7.8 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שטח הידוע כחלק מ"מתחם אלנבי" בפינת הרחובות דרך חברון וכביש הרכס. גוש: 30113 חלקה ארעית 12, מגרשים מס' 24, 37 ו-38 שעפ"י תכנית מס' 2954 א'. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מדרד לשטח פתוח ציבורי.

(ב) קביעת בנוי והוראות בניה להקמת בנין בן 6 קומות מעל קומה תת קרקעית, בהתאם לנספחי הבנוי.

(ג) קביעת השימושים המותרים בשטח כמפורט להלן: בקומה התת קרקעית- חניה, מחסנים, שירותי עזר בקומת הקרקע - מסחר. בקומות א'-ה' - משרדים.

(ד) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים.

- (ה) שינוי גובה הבניה המירבי מ- 20 מ' ל- 21 מ'.
- (ו) ביטול הארקדה לאורך החזית המערבית של מגרש מס' 24 המאושרת בתכנית מס' 2954 א'.
- (ז) שנוי סעיף 24 (ו), שעפ"י תוכנית מס' 2954 א' וקביעת גובה דרך השירות ל-0.01 מ' עד 0.9 מ' מעל מפלס המדרכה של דרך חברון בקטע הצמוד לו.
- (ח) ביטול סעיף 15 (ג') בהוראות תכנית מס' 2954 א' ביחס למגרש מס' 24.
- (ט) קביעת הוראות בדבר ביצוע דרך השירות ופיתוח שטח.
- (י) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

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' 2954 א' וההוראות שבתכנית מס' 4440 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2954 א' לגבי שטח לשימוש משולב של מסחר ומוסד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין בן 6 קומות מעל קומה תת קרקעית, בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות העיליות ובקו נקודותיים לקומת חניה תת קרקעית.

ב. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה וביתן אשפה בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום וכמפורט בנספח מס' 1. תותר חריגה מקוי הבנין כאמור בהתאם לדרישות אגף התברואה וחברת החשמל.

ג. תותר בניה תת קרקעית מתחת למפלס דרך השירות (מגרש מס' 38) כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום וכמפורט בנספח מס' 1. השטח התת קרקעי מתחת למפלס דרך השירות כאמור יוחקר לדורות ע"י עיריית ירושלים לטובת בעלי הזכויות במגרש מס' 24.

ד. שטחי הבניה המירביים הם 14,251.10 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין וכמפורט בטבלה שלהלן:

קומה	שטחים מתחת למפלס הקרקע			שטחים מעל למפלס הקרקע		
	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שרות במ"ר	סה"כ	שימושים עיקריים במ"ר	חלקי שרות במ"ר	סה"כ
קומת חניה	-	-	6,070	-	-	6,070.00
קומת כניסה	-	-	-	1,656.25	44.01	1,700.26
קומה א'	-	-	-	1,183.20	63.20	1,246.40
קומה טיפוסית (ב'-ה')	-	-	-	4,905.16	250.68	5,155.84
קומת הגג	-	-	-	-	78.60	78.60
סה"כ	-	-	6,070	7,744.61	436.49	14,251.10

הועדה המקומית, תהא רשאית להחיר שינויים קלים בחלוקת השטחים בין הקומות, ובשטחי חלקי השירות, ובתנאי שסה"כ השטחים העיקריים לא יעלה על המותר בתכנית זאת.

ה. מס' הקומות המירבי יהא 6 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית וגובהן לא יעלה על 21 מטר מעל מפלס ריצפת קומת הקרקע (מפלס ה- 0.0 +). מגבלת הגובה לא תחול על מעקה הגג ועל חדר המכונות בגג, הכל כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2.

- ו. השימושים המותרים בשטח יהיו כדלקמן:
 בקומה תת קרקעית - חניה, מחסנים, שירותי עזר בקומת קרקע - מסחר.
 בקומות א'-ה' - משרדים.
- ז. הארקדה לאורך החזית המערבית של מגרש 24, המאושרת בתוכנית מס' 2954 א' מבוטלת בזאת.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

- 1. הגשת תכנון מפורט של דרך השירות במגרשים מס' 37 ו-38 לרבות חניה, תשתית תת קרקעית ותאורה, לאישור אגף הדרכים, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
 ביצוע דרך השירות במגרש מס' 38, יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש מס' 24 ולא ינתן טופס 4 למגרש זה עד לביצוע דרך הגישה, כאמור.

2. הגשת תכנון גנני מפורט בשטח הפתוח הציבורי שבתחום התוכנית לרבות תכנית צמחיה, תכנית השקיה וכדומה לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. ביצוע הפיתוח כאמור יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח המח' לשיפור פני העיר וכחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה למגרש מס' 24.
- לא ינתן טופס 4 למגרש זה עד לביצוע הפיתוח כאמור.
- אחזקת השטח הפתוח הציבורי תהא באחריות מגישי התכנות ועל חשבונם במשך שנה מיום קבלת טופס 4. לאחר מועד זה השטח האמור יתוחזק ע"י עיריית ירושלים.
3. תיאום עם מפקדת הג"א, ועם אגף התברואה בעיריית ירושלים.
4. תיאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים: תכנון מקום לרכב בטחון אחד בחזית המבנה ותכנון המרחק של השימושים השונים מחלונות מילוט.
5. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר הטראנספורמציה כאמור בסעיף 9 ב' לעיל עבור שלושה שנאים.
6. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים כתנאי למתן היתר בניה.
7. הבניה של מירב שטח הקירות תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. יותר ביצוע קטעים קטנים ע"י אבן נסורה, בטון גלוי, קירות מסך מזוגגים וכיו"ב.
8. הועדה המקומית, תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים לרבות שינויים בחזיתות הבנין ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.
9. לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.
10. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים. ראה סעיף 9 ח 2. לעיל.

11. עתיקות:
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות. (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
12. חניה:
א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי זערב ברקע הוא שטח של חניה.
ב. החניה תהיה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ג. 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 ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
ד. החניה תהיה בחלקה תת-קרקעית ובחלקה עילית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
ה. תותר הקמת חניה תת קרקעית מתחת למפלס דרך השירות (מגרש מס' 38) כאמור בסעיף 9 ג' לעיל.
ו. ביצוע החניה יהא כפוף לאמור בסעיף 9 ח' 1 לעיל.
ז. החניה למסחר ו- 50% מהחניה הדרושה עפ"י התקן למשרדים יהיו פתוחים ללקוחות ולא ימכרו לבעלי העסקים. החניה בדרך השרות לא תחשב למאזן.
13. גדר להריסה:
הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, או לפני העברת השטח על שם העיריה. במועד המקודם שביניהם.
14. זרכים:
תווי הזרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
(א). השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב). ראה סעיפים 9 ג', 9 ח' 1, 12 ו- 13 לעיל.
15. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, וידוע בד"ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מנוה גדר וחפץ.

תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח התכנית. בהתאם למצוין בנספח מס' 1, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
ראה סעיף 9 (ב) לעיל

16. תחנת
טרנספורמציה:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. אנטנות טלויזיה
ורדיו

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

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

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרד, 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.

19. תשתית:

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 חשבונו 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

20. תוקף תכנית
הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 5 שנים בלבד מיום אישורה
ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בניה בשטח
יוחזרו זכויות הבניה בהתאם לזכויות שהיו קיימות
קודם אישורה של תכנית מס' 4440 ז.

אין לבני התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תהיה
מקומה על גבי המגרש המיועד. התנגדות
התנגדות הינה לגבי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות לזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית. כל מה לא הוקמה תחת וחתם עמנו הסכם
התכנית על כן, הוקם וחתמו זו באה במקום התכנית כל
גל זכות השטח הנזכר ו/או כל רשות מוסכמת, לפי
כל מה ונשי על ידן.
לענין הסך מסך מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידי הבעלים ו/או הזכות המלול בתכנית, אין בחתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
דיוור על נעשהו לנסלו בעל הפרתו ע"י מי שרכש
הזכות על שטח כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת המורה לרשם הסכם כאמור ועפ"י כל דיו,
שנו החתימתנו נעשה אך ורק בניקודת כובס תכנונית.
משהל מקרקעי ישראל
מחוז ירושלים 8-06-1993

עמוס המרמז
אדריכל המחוז
מ.מ.מ. - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

נכסי הדגים בע"מ

גד"ח בנין בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

חתימת המתכנן:
צ'דני את קפלן אדריכלים בע"מ
SHARNEY & KAPLAN ARCHITECTS LTD

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4440
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19.6.93 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הפקדת תכנית מס. 4440
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14.4.93 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית