

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 5411.שינוי מס' 00 / לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 97 / לתכנית מס' 2267 א' (דבר הפקדותה פורסם בתאריך 26.4.85 מס' י.פ.3190)(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5411 שינוי מס' 00 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 00 / לתכנית מס' 2267 א' (דבר הפקדותה פורסם בתאריך 26.4.85 י.פ.3190) (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי חוראות בכתב (להלן: חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), ו-3 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) גליון אחד של חתכים ומבטים הערוך בק.מ. 1:250, 1:500 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גליון אחד של נספח תנועה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. נספחי תכנון יהיו מחייבים בנושאים הבאים - גובה הבנין, קונטור הקומה הראשונה, מס' הקומות ושטחי הבניה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2389 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' קוממה, שטח בין הרחובות ירמיהו והרקמה, גוש 30235, חלקה 8.
- חכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מסחרי מיוחד, לשטח פתוח ציבורי ולדרך.
- (ב) קביעת בינוי להקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש 8א, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) קביעת השימושים המותרים בבנין כאמור למסחר, מגורים או משרדים.

- (ד) קביעת מסי הקומות המירבי בבנין כאמור ל- 10 קומות עיקריות מעל 6 קומות ותת קרקעיות.
- (ה) שנוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לבנין כאמור.
- (ו) קביעת שטחי תבניה המירביים להקמת הבנין כאמור ל- 19,990 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בדבר הקמת חניון גם לשימוש הציבור בתחום התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) הרחבת דרך קיימת.
- (י) קביעת הוראות בגין בנינים להריסה.
- (יא) מסי יח"ד המירבי בשטח התכנית יהיה 130 יח"ד.
- (יב) חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו תלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן תלות ההוראות שבתכנית מסי 5411 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל 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, תלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת בנין חדש בשטח מגרש חדש מסי 8א, בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו- 2.

(ב) שטחי הבנין המירביים הם 19,990 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)			
		סה"כ	מגורים או משרדים	מסחר	
9450	2000	7450	5860	1590	שטחים מעל למפלס ה-000±
10540	10540				שטחים מתחת למפלס ה-000±
19990	12540	7450	5860	1590	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מסי הקומות המירבי והשימושים המותרים בשטח יהיו כמפורט להלן:

6 קומות תת קרקעיות - תניה ושטחי שירות.

10 קומות (ממפלס ± 000) - 2 קומות מסחר ומעליהן 8 קומות מגורים או משרדים, ובנוסף קומה טכנית עליונה. היעוד הסופי של הקומות העליונות יקבע בשלב הוצאת היתר בניה ויהיה מגורים או משרדים. בשתי קומות המסחר הגובלות בדרכים ותחנה ארקדות ברוחב מינימלי של 4 מ' עם זיקת הנאה לציבור.

(ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1,2. מעל 8 הקומות העיקריות תהינה 2 הקומות העיקריות העליונות בנסיגה (שטח עיקרי לקומה 9 או 10 בנפרד יהיה כ- 35% משטח הקומה הראשונה).

(ה) בתחום התכנית יוקם תניון תת קרקעי גם לשימוש הציבור הרחב ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם כמפורט בסעיף 11 להלן.

(ו) אחוז האבן בחזיתות הבנין לא יפחת מ- 65%. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת ובשילוב חומרים נוספים כגון מתכת, בטון, זכוכית וכיו"ב.

(ז) תנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס 4:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של הרחבת רח' ירמיהו שבתחום התכנית, של החניה המוצעת בתכנית ושל התחברות הבנין המוצע למערכת הדרכים הקיימת מסביבו, לאישור מח' הדרכים, המח' להסדרי תנועה ומשרד התחבורה. הוצאת היתרי בניה תותרנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון, כולל צומת הכניסה לרח' הרקמה.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח. לא ינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח, אלא לאחר השלמת הביצוע כאמור להנחת דעת עיריית ירושלים.

2. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטחים שבתחום התכנית לרבות שטח הרחבת הדרך והשטח הפתוח הציבורי, לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון נטיעות, ריצוף, רהוט גן ורחוב, תאורה, קירות תמך וגדרות, מתקני משחקים, מערכות תשתית תת קרקעיות, מערכת השקיה וכדומה, הכל כדרישת המח' לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח התכנית בהתאם לתכנון המפורט כאמור, לרבות בשטח הפתוח הציבורי ובשטח הרחבת הדרך, יהא ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח עיריית ירושלים. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא, אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח, לרבות שתילת עצים בוגרים והתקנת מערכות השקייה, להנחת דעת עיריית ירושלים.

מודגש בזאת כי אחזקת השטח הפתוח הציבורי והרחבת הדרך שבתחום התכנית לרבות תשלום עבור המים תהא באחריות בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת חוות דעת סביבתית בדבר השפעת הבנין המוצע על סביבתו, השפעת הסביבה הקיימת על הבנין המוצע והאמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים סביבתיים בעת הבניה, ולאחר מתן טופס 4 לבנין.

חוות הדעת כאמור תוכן ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בהתאם להנחיות המח' לאיכות הסביבה.

הועדה המקומית תקבע אילו ממסקנותיה תהינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג בשטח התכנית.

5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי עפר לאתר המאושר והמוסכם עליה.

6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' הביוב בדבר חיבור הבנין המוצע למערכת הביוב העירונית הקיימת ברח' הרקמה. הקומות שמתחת לפני הכביש תחוברנה לרשת הביוב באמצעות סניקת. מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין וחיבורו למערכת המים העירונית, תוך העתקת קוי מים קיימים בשטח לתוואים חלופיים במימון מגישי הבקשה להיתר.

8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים:

- תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות הבנין.
- ציוד החניון במערכות גלוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
- הוראות להפעלת החניון.
- תכנון דרכי מילוט בקומות התניה.
- תכנון שילוט לדרכי המילוט מהחניון.

- תכנון חדרי המדרגות, פירי המעליות, פתחים מקשרים בין הקומות, פרווזורים.
 - תכנון דרכי גישה ורחבות מילוט.
 - תכנון מערכות האנרגיה של הבנין.
 - גיבוש תכנית בטיחותית ודרישות בטיחות אש ספציפיות.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
10. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם רשות העתיקות.
11. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש מס' 8' הוא חתימת הסכם משפטי בין בעלי הזכויות במקרקעין לבין עיריית ירושלים בענין תנאי תפעול ואחזקה של החניון המשמש גם לציבור, כאמור בסעיף 11 להלן.
12. תנאי למתן טופס 4/א תעודת גמר כלשהיא הוא ביצוע שיקום של כבישים/מדרגות הגובלים בתכנית שנפגעו בעת הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
13. תנאי למתן ט' 4 יהיה סימון האנטנות באם תותקנה בתיאום עם עיריית ירושלים.
- (ח) קווי הבניה המירביים יהיו כמפורט להלן:
- (1) הקווים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבניה עילית.
 - (2) הקווים המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום הם קווי בנין מירביים לבניה תת-קרקעית.
- (ט) הוראות בניה נוספות:
- (1) מקור האנרגיה של הבנין יהיה גז ו/או חשמל.
 - (2) יוכן פיר מרכזי לפניי מזחמים מקומות המסחר והחניונים.
 - (3) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ - 1980.
- (י) הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חראגות ממגבלות מס' קומות, שטח קומה ראשונה, שטחי בניה, קווי בניה וגובה הבניה.
- (יא) מספר יח"ד מירבי יהיה 130.

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, וכן ההוראות הבאות:

- (א) תכנון ביצוע ואחזקת השטח הפתוח הציבורי - ראה סעיף 9(ז)2 לעיל.
 (ב) תותר בניה חניון תת קרקעי מתחת למפלס השטח הפתוח ציבורי במגרש מס' 8ג, עם מילוי אדמה מעליו בגובה כ- 1 מ' וכאמור בסעיף 11 להלן.

11. חניה:

- (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, שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.
 (ב) בתחום התכנית יוקם חניון לשימוש בעלי הזכויות במגרש 8א' וגם לשימוש הציבור הרחב שיכיל עד כ- 320 מקומות חניה.
 (ג) החניון כאמור יוקם ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם בכפוף לאמור בסעיפים 9(ז)1, 2 ו-8 לעיל.
 (ד) תותר בניה של החניון בשטחים הציבוריים מתחת למפלס פני הקרקע שישרת את הבנין שיבנה במגרש 8א'.
 (ה) התכנון והבניה מתחת לשטחים הציבוריים יבוצעו על ידי בעלי הזכויות במגרש 8 א', אחזקת שטח השטחים הציבוריים ואחזקת החניון וניהולו יהיה על ידי בעלי הזכויות במגרש 8א'.
 (ו) שטחי החניון יוחכרו על ידי העיריה לבעלי הזכויות בשטח מגרש 8א' ללא תמורה לתקופה של 999 שנה בתמורה של 1 ש"ח לשנה.
 (ז) השטחים הציבוריים יופקעו /או יועברו לעיריית ירושלים ללא תמורה בכפוף לחובתה לאפשר את בנית החניון בשטחים הציבוריים ובכפוף לכך ששטחי החניון יוחכרו לבעלי הזכויות במגרש 8א' ללא תמורה כאמור לעיל.
 (ח) תנאי הפעלת החניון יקבעו בהסכם להנחת דעת היועץ המשפטי של העיריה בין בעלי הזכויות לבין עיריית ירושלים. דרישות החניה תהינה על פי תקני החניה התקפים בעת מתן היתר הבניה ובאישור הועדה המקומית.
 (ט) נספת החניה - נספח מס' 3 הינו מסמך מנחה.

12. בנין להריסה:

הבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
- (ב) ראה סעיף 9(ז)1 לעיל.
- (ג) תותר בניית חניון תת קרקעי מתחת למפלס הרחבת הדרכים בתחום מגרש מס' 8 ב', כאמור בסעיף 11 לעיל.
- (ד) יותר שינוי במפלסי הדרכים בתחום של 1± מ'.
- (ה) במגרש 8 ב' המיועד להרחבת רח' ירמיהו תהיה זכות מעבר מעל למפלס הקרקע לחלקה מס' 12 הגובלת.
- (ו) אי התנועה המרכזי ברח' ירמיהו יישאר סגור לעת פתיחת הפרוייקט.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע התכנית:

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

16. 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 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 שבתשריט.
- (ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק

אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

20. 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.

21. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית

לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או זרד, 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.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים

והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית

ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי 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 באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין 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:

חברת זלמן בראשי ואחיו
רח' הרקמה 1, רוממה, ירושלים
טל. 02-5385785 פקס. 02-5370276

חברת
זלמן בראשי ואחיו בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

חברת זלמן בראשי ואחיו
רח' הרקמה 1, רוממה, ירושלים
טל. 02-5385785 פקס. 02-5370276

חברת
זלמן בראשי ואחיו בע"מ

חתימת המתכנן:

אייל שער ומיכאל וקנין
אדריכלים ובוני ערים
רח' אבן עזרא 24 ירושלים.
טל. 02-5633434 פקס. 02-5610947.

8.5.00

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5411
הועדה המחוזית החליטה לאשר את הזוכנית
בישיבה מס' 1010 ביום 23.3.00
סמנכ"ל תכנון יאיר הועדה