

## מרחב תכנון מקומי ירושלים תכנית מס. 1440 ב'

שנוי מס. 64 / 88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שנוי מס. 2 / 88 לתכנית מס. 1042  
ושנוי מס. 1 / 88 לתכנית מס. 1440 א'  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס. 1440 ב' שינוי מס. 64 / 88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס. 2 / 88 לתכנית מס. 1042 ושינוי מס. 1 / 88 לתכנית מס. 1440 א' (להלן : התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), וחוברת אחת (8 גליונות) של תוכנית בינוי ופיתוח, הערוכה בק.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 - 6 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי קרית יובל פינת הרחובות קרית יובל, זנגביל, תורח ועבודה. גוש 30343 חלק מחלקות 5, 7, 27, מגרשים 1, 3, וחלק מדרך שעל פי תכנית מס. 1440 א'. שטח בין קואורדינטות אורך 166975 - 167075 ובין קואורדינטות רוחב 130550 - 130650 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח משטח לתחנת תדלוק ומשטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד ולדרך.

- (ב) שינוי יעוד שטח מדרך לאזור מסחרי מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
- (ג) קביעת הוראות בדבר הריסת תחנת התדלוק הקיימת וקביעת שטח לתחנת תדלוק חדשה ללא שרותי סיכה ורחיצה.
- (ד) קביעת בינוי ופיתוח לחקמת מרכז מסחרי, אולמי שמחות, ותחנת תדלוק בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים באזור המסחרי המיוחד (מגרש חדש מס' 1) ל- 7555 מ"ר.
- (ו) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח תחנת התדלוק (מגרש חניה מס' 2) ל- 58 מ"ר.
- (ז) הגבלת מספר הקומות המירבי ל- 2 קומות בהתאם לנספח הבינוי.
- (ח) קביעת קוי בנין חדשים, לרבות קוי בנין תת קרקעיים.
- (ט) קביעת שטח עם זיקת הנגף לציבור.
- (י) בטול חלק מדרך קיימת והרחבת דרכים קיימות.
- (יא) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
- (יב) אחוד וחלוקה מחדש.

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. 1440 א' וההוראות בתכנית מס. 1440 ב' זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי החוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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  
מיוחד:

: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וההוראות הבאות:

(א) במגרש חדש מס. 1 תותר הקמת מרכז מסחרי ואולם שמחות.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 7555 מ"ר. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין לרבות מחסנים, שטחי עזר, 515 מ"ר שטחי גלריות בחנויות (שטח כל גלריה לא יגדל מ- 40% משטח כל חנות בה תיבנה גלריה). שטחי הגלריות בחנויות לא יותרו להמרה כשטחי בניה אחרים מחשימוש האמור. שטחי הבניה המירביים אינם כוללים את שטחי החניה התת קרקעית ואת שטח המקלט התקני החד תכליתי.

(ג) מספר הקומות המירבי הוא 2 קומות מעל 3 קומות חניה וקומת אולמי שמחות, מחסנים וחניה תת קרקעית כמפורט בנספח מס. 1.

(ד) הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספח מס. 1 אולם הועדה המקומית, באשור הועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד ושלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה.

(ה) קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ולבניה תת קרקעית בקו שתי נקודות בטוש אדום.

(ו) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע ללא מגבלת זמן ושימוש. לא תותר כל בניה בשטח זה למעט הקמת החניה מתחת למפלס הקרקע כמפורט בנספח מס. 1.

להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

פיתוח השטח ואחזקתו יהיו כאמור בסעיפים (ח) 3 ו- 4 להלן.

(ז) חומר הבניה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותת. עצוב החזיתות יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום ובאשור מהנדס העיר.

23. תשתית:

- (א) 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- (ב) בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכן המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- (ג) 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
- (ד) האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה

24. תוקף תכנית הבינוי:

תוקפה של התכנית הוא 3 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. 1440 ב' ז.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון מפורט של רמפות הכניסה והיציאה של החניה התת קרקעית, לאשור אגף הדרכים.
2. הגשת תכנון מפורט של הרחבת הדרכים שבתחום התכנית לאשור אגף הדרכים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. הגשת תכנית גינון ופיתוח למגרשים חדשים מס. 1 ו-3 לאישור המחלקה לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ביצוע תכנית הגינון והפיתוח במגרשים חדשים מס' 1 ו-3 כאמור, וכן אחזקת השטח (לרבות השטח הפתוח הציבורי - מגרש מס' 3) יהיה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, תוך תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. מודגש בזה כי פיתוח השטח הפתוח הציבורי יהא חלק בלתי נפרד מפיתוח השטח עם זיקת הנאה לציבור.
4. הגשת התחייבות משפטית וערבויות מתאימות לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה בדבר שיקום, פיתוח והסדרת השטח עם זיקת הנאה לציבור שמעל לחניה התת קרקעית ואחזקתו, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
5. ראה סעיף (1) לעיל.
6. הגשת תכנית אולמי השמחות לאישור האגף לאיכות הסביבה.
7. תיאום פינוי שפכי עפר עם המח' לשיפור פני העיר.
8. תיאום נושא שילוט מרכזי עם האגף לאיכות הסביבה.
9. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
10. חטיית קוי ביוב וקוי ניקוז קיימים לתואי חלופי על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם באשור אגף הביוב.
11. ביצוע כל הפעולות והעבודות הדרושות כדין עבור נכים.

12. תאום עם מח' המים להתקנת מתקנים להרמת לחץ.

13. ביצוע האמור בסעיף 23 להלן.

(ט) לא יבוצע שילוט על קירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם לחוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980. ובכפוף לאמור בסעיף (א) 8 לעיל.

(י) ראה סעיפים 10 (א) ו- 22 להלן.

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.

(א) מודגש בזאת כי בשטח הפתוח הציבורי לא תינתן זכות שמוש לשטחי מסחר.

(ב) פיתוח השטח יהיה כאמור בסעיפים 9 (ו) ו- 9 (ח) 3, 4, ו- 22.

11. שטח לתחנת תדלוק: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים על הרקע מותחם בקו סגול הוא שטח לתחנת תדלוק וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

(א) תחנת התדלוק תהיה מסוג א' ע"פ תכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק (ת.מ.א.18) ולא יותרו בה שירותי סיכה ורחיצה למניעת מטרד לאיזור המגורים.

(ב) הבינוי והפיתוח בשטח יהיה בהתאם לנספח מס. 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים להקמת תחנת התדלוק הם 58 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת בנין תחנת הדלק, לא כולל שטח קירוי המשאבות.

(ד) חומר הבניה של המבנה יהיה אבן טבעית מרובעת ומסותתת. קירוי התחנה יהיה מקונסטרוקציה מתכת קלה בשילוב חומרים קלים, בהתאם לנספח מס. 1.

(ה) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם לחוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980. תנאי למתן חיתר בניה הוא תיאום נושא השילוט עם האגף לאיכות הסביבה.

(1) ראה סעיף 22 להלן.

12. חנייה פרטית:

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים הקבוע בתקנות שר הפנים, לעת מתן היתר בניה.

(ב) החנייה תהיה תת קרקעית ובחתיאם למסומן בנספח מס. 1.

(ג) גובה קומת החנייה לא יעלה על 2.20 מ' נטו.

(ד) ראה סעיפים 9 (ו) ו-9 (ח) 1, 3, 4.

13. בנין וגדר להריסת:

הגדרות והבניינים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר לבניה בשטח.

14. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן, יהיה כמצויין בתשריט:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

(ב) קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועד לבטול וייעודו יהיה כמסומן בתשריט.

(ג) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של הרחבת דרכים.

(ד) ראה סעיף 9 (ח) 2 לעיל.

15. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רשום והיא תועבר לבצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

16. 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 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

17. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

18. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר/ים מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה מעבר לכבלי חברת חשמל יתואם עם חברת החשמל.

19. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה כל שהיא.

20. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

21. חיטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה חיטל השבחה בהתאם לחוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם חיטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוראות החוק.

22. אחזקה: תחוייב אחזקה תקינה ושוטפת של כל שטחי התכנית בכל הקשור לגינון, שבילים, משטחי חניה וגישה לחניה, תאורת חוץ, גדרות וכו' וחדבר יותנה כתנאי בכל היתר בניה בשטחי התכנית.



אין לנו התנגדות עקרונית לתכנון, ובתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. תחייבתנו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכניה או לכל בעל עזון אחר בשטח התכניה כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק: כדצוהר - בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחייבתנו על התכניה הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן תחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים

**עמס המרמז**  
**אדריכל המחוז**  
מ.מ.י. - מחוז ירושלים

2-05-1993

25. חתימות : בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34, ירושלים

**מרדכי כהן**  
**מגיש התכנית**  
חחתי הדנה יק"ת יובל  
422572

מגיש התכנית :

מרדכי כהן, רח' זנוגול 1, ירושלים



המתכנן:

גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים,  
שמעון הצדיק 28, ירושלים.

ינואר 1993  
תק-יובל

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת התכנית מס. 1440

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 23.3.93 להפקיד את התכנית.

יו"ר הוועדה המחוזית

**משרד הפנים מחוז ירושלים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 1440

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.6.93 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הועדה דקדוקית לתכנון ולבניה  
ירושלים

מ"ת מס' 21440

החליטה בשיבתה מיום 12.6.90

להכליק על אשר התכניה הנשל להפקדה

לפי התנאים הכלולים בדו"ח

מהנדס העיר  
ירושלים

15.6.93