

הש
17/9/00

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3429 ג'

שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3429

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 3429 ג', שינוי מס' 1/93 לתכנית מס' 3429 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וחוברת אחת (19 גליונות) של תכנית בינוי ופיתוח, הערוכה בק.מ. 1:250 ו- 1:1250 (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- 5.0 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רוממה, שטח שבין הרחובות יפו, שרי ישראל ותורה מציון, [גוש 30075, חלקה 46, וחלק מחלקות 88 ו- 49] הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
(1). שינוי יעוד שטח מדרך קיימת או מאושרת וממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מסחרי.
(2). שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לדרך חדשה או הרחבת דרך.
(3). שינוי יעוד שטח ממעבר ציבורי להולכי רגל לדרך חדשה או הרחבת דרך.
(4). שינוי יעוד שטח מדרך קיימת או מאושרת לשטח פתוח ציבורי.

ב. ביטול הבינוי המאושר במגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3429 וקביעת בינוי חדש לשט הקמת בנין מסחרי ומשרדים בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרש חדש מס' 1 ל- 34,350 מ"ר מתוכם 18,725 מ"ר שטחי שירות, ו - 15,625 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.

ד. ביטול קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין אפס.

ה. קביעת מס' הקומות המירבי כמפורט להלן:

בחזית הצפונית - 6 קומות ממפלס רח' תורה מציון

בחזית הדרומית - 9 קומות ממפלס רחובות יפו - שרי ישראל

בחזית המערבית - 10 קומות ממפלס קרקע טיבעית.

בחזית המזרחית - 9 קומות ממפלס קרקע טיבעית.

ו. קביעת השימושים המותרים בשטח.

ז. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע.

ח. ביטול דרכים קיימות/מאושרות, הרחבת דרכים קיימות וקביעת מערך החניה בשטח.

ט. איחוד וחלוקה 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 שבתכנית 3429 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומסומן כמגרש חדש מס' 1 הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות הבאות:

א. בשטח זה תותר הקמת בנין מסחרי ומשרדים. לא יותר שימוש של מקום עינוג בשתי הקומות המסחריות (מפלסים 822, 817)

ב. הבינוי והפיתוח בשטח יהיו כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בהוראות התכנית.

ג. קוי הבנין המירביים יהיו כמפורט להלן:

(1) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין מירביים למפלסים 802 עד 814.

(2) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קוי בנין מירביים למפלסים 817 ו- 822.

(3) קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קוי בנין מירביים 827.1 למפלסים עד 853.5

ד. שטחי הבניה המירביים הם 34,350 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, כמפורט בטבלה שלהלן:

קומות	שימושים עיקריים במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ
שטחים מתחת מפלס 0.00 +/-	900	17,330	18,230
שטחים מעל מפלס 0.00 +/-	14,725	1395	16,120
סה"כ	15,625	18,725	34,350

הערות לטבלה:

- שטחי השירות כוללים את השטחים הבאים:
שטחי חניה מקורה בהתאם לתקן, שטחי מחסנים, שטחי מבואות וחדרי מדרגות בהתאם להוראות תכנית מס' 4213, שטחי מתקנים ומערכות טכניות, שטחי מקלט/ממ"ק בהתאם לתקנות הג"א ושטחים נוספים הכל בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.
- שטחי השימושים העיקריים כוללים את כל יתר השטחים שבתחום מעטפת הבנין.

- ה. מס' הקומות המירבי יהיה כדלקמן:
- בחזית הצפונית הפונה לרח' תורה מציון - 6 קומות ממפלס הרחוב.
- בחזית הדרומית הפונה לרח' שרי ישראל ויפו - 9 קומות ממפלס הרחוב.
- בחזית המערבית - 10 קומות ממפלס קרקע טיבעית.
- בחזית המזרחית - 9 קומות ממפלס קרקע טיבעית.
- לא תותר כל תוספת קומות על האמור לעיל.
- ו. גובה הבניה המירבי בכל מפלס יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטיה של ± 1.0 מ' מהגבהים המצויינים בנספח, כאמור, ובלבד שלא יהא שינוי בגובה הסופי של הבנין (בכל חלקיו) המצוין בנספח מס' 1, כאמור.
- בכל אופן לא תותר סטיה בגובה הסופי של הבנין.
- ז. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור ללא מגבלת זמן ושימוש וחלות עליהם ההוראות הבאות:
1. בשטחים אלה תובטח תנועה חופשית של הולכי רגל.
 2. תותר בשטחים אלה הנחת קוי שירות תת קרקעיים והצבת עמודי תאורה.
 3. לא יותרו בשטחים אלה הצבת / התקנת מדרגות / מכשולים במישור האופקי והאנכי.

4. בשטח עם זיקת ההנאה לציבור בחזית הדרומית של הבנין
(הפונה לרח' יפו), תוקם ארקדה בקומת הקרקע בהתאם
למפורט בנספח מס' 1.

5. יובטחו שיפועים מינימאליים לשם הרחקת מים.
להבטחת כל האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין
על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
פיתוח השטחים, כאמור ואחזקתם יהיו באחריות מגישי
התכנית ועל חשבונם.

ח. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותחת בשילוב זכוכית.
גוון הזכוכית ושילוב חומרי בניה אחרים כאלמנטים
ארכיטקטוניים יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובכפוף
לאמור בסעיף י. (1) להלן.

ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצורף פרט של פתח (חלון /
דלת) בק.מ שלא יקטן מ - 1:25 וכן פירוט החזית המערבית
בשלימותה (פתחים / חומרי בניה וכדומה) בק.מ שלא יקטן
מ - 1:100 לאישור הועדה המקומית והועדה המחוזית כאמור
בסעיף י. (1) להלן.

י. תנאים למתן היתר בניה ושלבי ביצוע:

(1) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור ועדה מקומית וועדה
מחוזית.

(2) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט של
מערכות הדרכים החניה (רמפות גישה כניסה / יציאה
וכו') והשטחים עם זיקת הנאה לציבור (כאמור בסעיף
(ז') לעיל) לאישור אגף הדרכים, על ידי מגישי
התכנית ועל חשבונם.

תכנון

[3] תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח כוללת לאזור המסחרי (מגרש חדש מס' 1 הכולל את השטחים עם זיקת הנאה לציבור), לשטח הפתוח הציבורי ולשטחי הדרכים, לאישור אגף הגננות והאגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

תכנית הפתוח כאמור תכלול פירוט גינון ונטיעות, תכנית השקיה, ריהוט רחוב, פירוט ריצוף וכדומה, הכל בהתאם לדרישות אגף הגננות. לא יותרו גינון נטיעות, ריהוט רחוב ו/או מכשולים אחרים בשטחים הדרושים למעטפת ראות בתחום הדרכים ו/או בתחום השטחים עם זיקת הנאה לציבור, הכל בתיאום עם אגף הדרכים ואישור מהנדס העיר ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ביצוע תכנית הפיתוח, כאמור, לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך הכתובות יפן, שרי ישראל ותורה מציון ולרבות פיתוח השטח הפתוח הציבורי, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובתיאום ובפיקוח אגף הגננות. לא ינתן טופס 4 עד לביצוע בפועל של תכנית הפיתוח כאמור, לשביעות רצון אגף הגננות. אחזקת שטח מגרש חדש מס' 1 והשטח הפתוח הציבורי תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם ולשם כך יפקידו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות היועץ המשפטי לעיריה.

[4] תנאי למתן היתר בניה הוא הפקדת ערבות כספית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בטכום שיקבע ע"י עיריית ירושלים לשם הבטחת ביצוע התקנת רמזורים בכניסה וביציאה מהחניה התת קרקעית, במידה והאגף להסדרי תנועה ידרוש זאת. הרמזורים, כאמור, יוצבו תוך שנה מיום קבלת טופס 4 וזאת לאחר בדיקת נחיצותם ע"י האגף להסדרי תנועה.

הצבת הרמזורים ואחזקתם תמומנה באופן בלעדי על ידי מגישי התכנית ללא קיזוז מהיטלי כביש ומדרכה ומאגרת תיעול.

להבטחת אחזקת הרמזורים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה, כתנאי למתן היתר בניה.

[5] תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף לאיכות

הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:

- ביצוע שילוט על קירות חיצוניים בבנין בהתאם
להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980
ובהתאם להנחיות הבאות:

התקנת שילוט מרכזי ברחבת הכניסה הכולל שמות כל
העסקים המתנהלים בבנין והכוונה פנימית, איסור
התקנת שילוט מספרי על חזיתות הבנין למעט שילוט
נושא שם הבנין, וביצוע מפרט לשילוט פנימי, הכל
בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה.

- איסור התקנת ארובות ואמצעי אוורור מחוץ לבנין.

- תכנון וביצוע פירים מרכזיים והתחברות בין חללים
שונים לשם פינוי מזהמים וריחות.

- נקיטת אמצעים למניעת רעש במידה שיותקנו מערכות
מכניות על הגג כדרישת האגף לאיכות הסביבה.

ביצוע כל הנחיות האגף לאיכות הסביבה יהא חלק בלתי
נפרד מהיתר הבניה, על ידי מגישי התכנית ועל
חשבונם. לא ינתן טופס 4 עד ליישום כל דרישות האגף
לאיכות הסביבה במלואם לשביעות רצונו.

[6] תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המחלקה לשרותי

כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:

- תכנון וביצוע דרך גישה, רחבת מילוט וחלונות
מילוט בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- תכנון וביצוע כניסה לממ"ק ישירות מפרוזדור או
לחילופין באמצעות פרוזדור מוגן.

- תכנון וביצוע מערכת כיבוי אוטומטית (ספרינקלרים)
בקומות החניה ו/או המסחר כפי שיסוכם עם המחלקה
לשרותי כבאות.

- תכנון וביצוע מערכת גילוי אש ועשן על פי התקנים
בקומות המשרדים.

- תכנון וביצוע אמצעים לשחרור חום ועשן בקומות
החניה.

[7] תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף התברואה בעיריית ירושלים בדבר הצבת דחטנים לאשפה בקיבולת 23 מ"ק ומכבש קרטונים במיקום שיקבע על ידי האגף לתברואה.

[8] תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם אגף המים בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי מים קיימים בשטח התכנית, במידת הצורך, לפני כל בניה בשטח. העתקת קווי מים, כאמור, תבוצע על ידי עיריית ירושלים במימון מגישי התכנית כתנאי למתן היתר בניה בשטח, הכל בהתאם לדרישות אגף המים בעיריית ירושלים.

[9] תיאום עם מפקדת הג"א.

[10] תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת 4 חדרי שנאים (2 שנאים בכל חדר) כאמור בסעיף 16 להלן.

[11] ביצוע הפעולות העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושם של נכים.

[12] ראה סעיף (ז') לעיל.

[13] שלבי ביצוע:

היתר הבניה ינתן בשני שלבים כמפורט להלן:

א. בשלב הראשון ינתן היתר חפירה בשטח התכנית

שיכלול פירוט העבודות המתוכננות לתמיכת הדרך הקיימת (לרבות תמיכת המיסעה, המדרכה והשירותים התת קרקעיים והעיליים וכל מתקן אחר השייך לדרך). היתר החפירה כאמור ילווה בהצהרה של מהנדס קונסטרוקציה וקרקע, כתב כמויות וחישובים סטטיים, הכל כדרישות אגף הדרכים.

היתר החפירה, כאמור, יבטיח תנועה בטוחה של מכוניות והולכי רגל בצמוד לאתר הבניה וכן יבטיח שלמות הדרך ללא הקטנת רוחבה ו/או הפסקת תנועת כלי הרכב והולכי הרגל בה.

להבטחת ביצוע היתר החפירה לשביעות רצון אגף הדרכים יפקידו מגישי התכנית ערבות בנקאית בסכום שיקבע ע"י עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר חפירה בשטח.

ב. רק לאחר ביצוע היתר החפירה, כאמור, לשביעות רצון אגף הדרכים, ורק לאחר שננקטו כל האמצעים להבטחת שלמות הדרכים הקיימות ותנועה בטוחה של מכוניות והולכי רגל בהן, ינתן היתר בניה להקמת הבניין.

(14) תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום ופרעון כולל של היטל ההשבחה בהתאם להוראות החוק ובתיאום עם עיריית ירושלים.

יא. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבניין וממגבלת גובה הבניה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:
א. פיתוח השטח יהא בכפוף לאמור בסעיף 9(י)3 לעיל.

10. שטח פתוח ציבורי:

א. החניה הפרטית תהיה בתחום מגרש חדש מס' 1, ותהא פתוחה לציבור בהתאם לתנאי הפעלה שיקבעו על ידי יחידת החניה של עיריית ירושלים.

11. חניה:

- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה מקורה או תת-קרקעית בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. לא תותר יציאת כלי רכב מהחניה לרח' יפו.
- לא תותר כניסת כלי רכב מרח' שרי ישראל, מלבד רכב חרוס.
- לא תותר יציאה / כניסה לכלי רכב מרח' תורה מציון אלא לצורך פריקה וטעינה, ובעלי זכות חניה.
- ה. ביצוע החניה יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9(2) (4), (6), לעיל.

12. דרכים:

- א. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות. ✓
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. ✓
ד. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום, מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ה. ביצוע הדרכים יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9, [2], [3], [4], [13] ובסעיף 11 לעיל.

13. ביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי 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 בתשריט ובהתאם לגבול החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה שנקבעה בתכנית זו יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. הפקעה:

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

16. תחנת

טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה שטח עבור 8 שנאים במגרש חדש מס' 1 בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתרי בניה.

17. אנטנות

טלויזיה ורדיו:

מיקומה וצורתה של כל אנטנה מרכזית וכן של כל צלחת תקשורת המיועדים להקמה בשטח התכנית, יקבעו בהיתר הבניה.

18. גגות:

על גגות המבנים לא תותר הצבת כל אלמנט בולט, כגון: מכונות, שילוט, ארובות, מגדלי קירור ומתקני מזוג אויר גלויים וכד', אלא אם כן נעשה לגבי האלמנט, כאמור, פירוט אדריכלי מתאים, באישור מהנדס העיר.

19. 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.

20. היטל השבחה:

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

21. 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין.
ב. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל 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 באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
ד. האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע:

גבעת הורדים בע"מ.

רח' משה בקר 32, ראשון לציון, ת.ד. 460.

טל: 03-9660087

חתימת מגישי התכנית:

שערי העיר בע"מ.

רח' וולנברג 4, רמת גן.

טל: 03-491670

שערי העיר
חברה להשקעות בע"מ
ח"ה 54-176538-0

חתימת המתכנן:

דוד רזניק אדריכלים

רח' נרקיס 4, ירושלים.

טל: 02-255548

ד. רזניק • אדריכלים
רח' נרקיס 4, ת.ד. 346
ירושלים 91002

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמבנה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 23498

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.19.93 להסכים את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמבנה תשכ"ה-1965

שירות תכנית מס. 23498

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 17.6.91 לאשר את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך: דצמבר, 1993