

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8684
ושינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 2787
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8684
שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 2787
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100
(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- 4,075 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, הר חוצבים
גוש: 30241
חלקה: 116
מגרש מס' 13 ע"פ תכנית 2787 א'

שטח בין קואורדינטות רוחב 634 ל- 634
450 350

לבין קואורדינטות אורך 219 ל- 219
950 850

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

.6

מטרות התכנית:

- א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. בניית ביתן לשומר בחזית המזרחית של החלקה.
 2. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי וסגירת קטע מרפסת בקומת כניסה לשם הקמת קפיטריה ו/או שטח לתעשייה.
 3. תוספת קומה עליונה וקומה טכנית לחדרי מכונות למעליות הכל לשם הרחבת השטח למבנה התעשייה. בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ג. הגדלת מספר קומות מרבי מ-4 ל-6 קומות מעל 4 קומות חניה (הקומה העליונה הינה קומה חלקית ובה חדרי מכונות למעליות).
 - ד. הגדלת זכויות בניה מרביות בשטח וקביעתן ל 18147 מ"ר (מתוכן 7452 מ"ר שטח שירות ו- 10695 מ"ר שטחים עיקריים).
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין שטח עם זיקת הנאה לציבור.

.7

כפיפות לתכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן:תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2787 , 2787 א' וההוראות שבתכנית מס' 8684.

.8

הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכול המצוי הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

.9

אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2787 לגבי אזור תעשייה. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. בניית ביתן לשומר בחזית מזרחית של החלקה.
 2. הפיכת שטח שירות בקומת כניסה (מפלס 0.00 - +) לשטח עיקרי וסגירת קטע מרפסת באותה הקומה לשם הקמת קפיטריה ו/או שטח לתעשייה.
 3. תוספת קומה עליונה (במפלס +13.60) וקומה טכנית לחדרי מכונות למעליות במפלס (+17.00) הכל לשם הרחבת השטח למבנה התעשייה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח, בתחום קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

8684

ב. שטחי הבניה המרכיבים הם 18,147 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
10734	1461	9273	783	106	677	9951
7413	0	7413	6669	0	6669	744
18147	1461	16686	7452	106	7346	10695

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 6 קומות, מעל 4 קומות חניה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מספר 1.
- ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים ובניית קירות מסך זכוכית. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

1. שלבי ביצוע

- א. ככל אחד מהמפלסים, תבוצע הבניה בהינף אחד, ללא תלות במפלס האחר. ביתן השומר יבנה בהינף אחד ללא תלות בבניה בבניין המרכזי.
- ב. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- 1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח (החניה בקומות החניה בבניין ובתחום השטח עם זיקת ההנאה לציבור).
- 2. תאום עם האגף לאיכות הסביבה במידה ויבוצע במקום יצור רכיבים הכוללים שימוש בחומרים מסוכנים.

3. עיצוב הבנין יתואם עם מהנדס העיר.

10. חניה פרטית:
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבניינים) שיוקם/ו בשטח.
 ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מספר 1.
11. שטח עם זיקת הנאה לציבור:
 בשטח המסומן בתשריט קווים אלכסונים בדיו שחור היינו שטח עם זיקת הנאה לציבור ויותר בו מעבר חופשי להולכי רגל ו/או חניה ו/או פריקה וטעינה ללא הגבלת זמן או מקום ולשם הבטחת העניין תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכניות ועל חשבונם.
12. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג:
 א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית:
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו בביוב 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כנוסה לאישור רשויות התכנון הבוסטניות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם מנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון, ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין, למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

08-12-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ולא יימנע על זכותנו לבטל בגלל המרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח זה/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
כתובת: רח' יפו 216, ירושלים
טלפון: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ
שד' שאול המלך 8
תל אביב 64733
טלפון: 03-6938271
ח.פ. 9-197739-51

אילות השקעות בנכסים

חתימת המתכנן:

מרסל שטרובברג - אדריכל
רחוב הבנאי 5, בית הכרם
ירושלים 96264
טלפון: 02-6510240
ת.ז. 065522013

~~מרסל שטרובברג אדריכל~~
רח' הבנאי 5 ירושלים
מס' רישון 20233

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8684
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 6105 ביום 8.10.04
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 2004.11.17 משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8684
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1105 ביום 22.10.04
יו"ר הועדה