

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8783

שינוי 1/02 לתכנית מס' 2422

ולתכנית מס' 2422 א'  
(תכנית איחוד וחלוקה מחדש)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8783, שינוי 1/02 לתכנית מס' 2422 ולתכנית מס' 2422 א'. 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) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1). נספח הבינוי הוא מסמך מנחה בלבד למעט תכנית הבינוי, דרוג הבינוי וגבהיו. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: 0.62 דונם בקירוב.

5. מקום התכנית: ירושלים, בחלקה המערבי של שכונת נחלת שבעה – ככר בית הדפוס. גוש 30049, חלקה 7.

שטח בין קואורדינטות אורך 220825 – 220875  
ובין קואורדינטות רוחב 631950 – 632000.  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- שינוי יעוד אזור מסחרי מיוחד לשטח למתקן הנדסי (תחנת שנאים).
- קביעת בינוי לתוספת בניה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- קביעת מס' קומות מרבי לבנין ל-4 קומות ומעליהן עלית גג בנויה ומרתף. חזיתו המזרחית של הבניין נסוגה כדי 5.0 מ' מן הקומה השלישית ומעלה ע"פ נספח הבינוי.
- הגדלת שטחי הבניה המרביים ל-1,709.0 מ"ר מהם 1,358.0 מ"ר שטח עיקרי.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.
- השימושים המותרים בקומות מרתף וקרקע: מסחרי / מחסנים. השימושים המותרים בקומות מעל: משרדים / מגורים.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים בה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2422 ו-2422 א' וההוראות שבתכנית מס' 8783 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבתכנית, 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, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.



9. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים הוא איזור מסחרי מיוחד ויחולו עליו ההוראות של תכנית 2422 לשטח מסחרי מיוחד.

א. השימושים המותרים בשטח הבניין יהיו: מסחרי/משרדים/מגורים/מחסנים.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1,709.0 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטח עזר (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	
342.0	177.0	165.0	מתחת למפלס ± 0.00
1,367.0	174.0	1,193.0	מעל למפלס ± 0.00
1,709.0	351.0	1,358.0	סה"כ

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

ג. מספר הקומות המרבי לבנין יהא 4 קומות ועלית גג בנויה, כל אלה מעל קומת מרתף. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

חזיתו המזרחית של הבניין נסוגה כדי 5.0 מ' מן הקומה השלישית ומעלה ע"פ נספח הבינוי.

ד. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים של הבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט התשי"מ – 1980.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. לא תותר התקנת מזגנים על חזיתות הבניין.

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. קומת הקרקע וקומת המרתף תיועד לשימוש מסחרי ומחסנים בלבד, ובשלושת הקומות מעל ייועדו לשימוש של משרדים או לדירות מגורים כאשר ייבנו לא יותר מ- 4 יחיד לקומה.

10. חניה: יינתן פטור מהצורך בחניה לשימושים: מגורים, משרדים ומסחר, ע"פ החלטת הועדה המחוזית משיבתה ביום 8.5.05.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

12. 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.

13. תחנת שנאים: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם בקו סגול כהה הוא שטח המיועד לתחנת שנאים. קו הבניין למבנה התחנה מסומן בתשריט בקו-נקודתיים-קו בצבע אדום.  
מבנה התחנה יהיה ע"פ נספח מס' 1.  
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.  
ב. קריטריון של בטיחות קרינה לתכנון: יש לתכנן את השנאי ו/או לנקוט באמצעי סיכוך כך שעוצמת השדות האלקטרומגנטיים המרביים שהציבור ייחשף להן (בין היתר בבית הסמוך, בתוך המבנה הצמוד) לא יעלה מעל ל- 10 מיליגאוס בממוצע ל- 24 שעות.

- ג. הוכחת עמידה בדרישות הסביבתיות: על מנת להבטיח עמידה בסעיף שלעיל תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת חו"ד בנושא בטיחות הקרינה הכוללת בית היתר חישובי עוצמת הקרינה החזויה במבנה הצמוד ובמבנה הסמוך, תכנית מפורטת של חדר השנאים, האמצעים לסיכוך השדות ועוד. יש גם להשתמש בפורמט לחיזוי שהוצא על ידי המשדד לאיכות הסביבה.
- ד. תישמר גישת רכב לחזית תחנת השנאים.
- ה. גגו של חדר השנאים ישמש כמרפסת או אדנית.

14. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי ויחולו עליו הוראות תכנית המתאר לשטח פתוח ציבורי.
- א. השטח הפתוח הציבורי הסמוך לבנין ישופץ עם סיום העבודה.
- ב. בשטח זה יינטעו עצים בוגרים עם מערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת שתחובר לשעון המים העירוני הממוקם בסמוך.
- ג. יוצבו ספסלים סביב הבניין.
- סעיפים א', ב' ו-ג' שלעיל ייעשו בתיאום המחלקה לגנונות של עיריית ירושלים ובאישורה.

15. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בדרישות לגבי תחנת השנאים כמפורט בסעיפים 13 ב. ג. ד.
- ב. הסדרת כתב השיפוי עם מחלקת היטל השבחה בעיריית ירושלים.
- ג. עיצוב גג הרעפים יעשה בתאום עם מהנדס העיר ירושלים או מי מטעמו.

16. תנאים למתן טופס אכלוס:

- תנאי למתן טופס אכלוס יהיה מילוי כל הוראות התכנית המפורטות בסעיף 14 לגבי שטח פתוח ציבורי.

17. הפקעה:

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

18. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראת חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ח' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית 8783 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מייד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום במספרי המקרקעין.

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.

20. היטל השבחה:

מגישי התכנית 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 קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

21. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

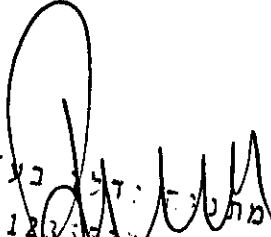
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

8783

1205  
צוות  
איוס. איוס

המקור  
                    

חתימות :

  
מתנדב :                       
מס' : 5123  
מחלקת נדל"ן בע"מ  
רח' הליה 25, אפרת

חתימת בעלי הקרקע :

  
מתנדב :                       
מס' :                       
מחלקת נדל"ן בע"מ  
רח' הליה 25, אפרת

חתימת מגישי התכנית :

3  
נ. מלצר ג. איגרא - אדריכלים בע"מ  
ח.פ. 512714700

חתימת המתכנן :

נ. מלצר, ג. איגרא - אדריכלים בע"מ  
רח' לויד ג'ורגי 4, ירושלים  
טל' - 02-5610463

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 848a  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8810C ביום 8.10.06  
מיטחל תכנון יו"ר הועדה                     

מרץ 2006

תאריך :