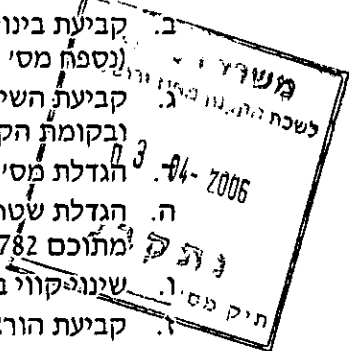


מרחב תכנון מחוז ירושלים

תכנית מס' 4716 א'
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי לתכניות מס' 2513 ו-2513 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4716 א'.
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי לתכניות מס' 2513 ו-2513 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
וגיליון 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:
1261 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, מרכז העיר, השטח הידוע כשטח "קולנוע הבירה"- שטח בין הרחובות שמאי
ולונץ גוש 30049, חלקות: 100, 239, 240. הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו
כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי וממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מסחרי
מייוחד.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בניין בשטח מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח הבינוי
(נספח מס' 1).
 - ג. קביעת השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 לחנויות בקומת המרתף
ובקומת הקרקע ולמשרדים בקומות שמעליהן.
 - ד. הגדלת מס' הקומות המירבי כמתואר בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
 - ה. הגדלת שטחי בניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 וקביעתם ל- 5527 מ"ר,
מתוכם 3782 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.
 - ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בשטח.
 - ח. ביטול קטע ממעבר ציבורי להולכי רגל, בהתאם לקיים בשטח.
 - ט. איחוד וחלוקה מחדש.
7. כפיפות לתקנון:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן:
תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית
מס' 4716 א' זו.



8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בספח 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 נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מסחרי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בניין בשטח מגרש חדש מס' 1, בהתאם למפורט בנספח הבינוי(נספח מס' 1) ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. מס' הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- ג. שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)		שימושים עיקריים (במ"ר)		
	תוספת מוצעת	קיים	תוספת מוצעת	קיים	
4739	337	1047	1458	1897	שטחים מעל למפלס ה- 00.0
788		361	—	427	שטחים מתחת למפלס ה- 00.0
5527		1745		3782	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבנייה כאמור לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
 - שטחי הבנייה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.
- ד. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת בשילוב קרמיקה ושיש. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות - אסורה.
 - ה. חומרי הבניה יאושרו בשלב היתר הבנייה ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
 - ו. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1, חנויות בקומת המרתף ובקומת הרקע ומשרדים בקומות שמעליהן.
 - ז. תנאים למתן היתר בניה:
 1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשיפור פני העיר בדבר סילוק עודפי פסולת בניה לאתר המאושר ע"י העירייה.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת התחייבות משפטית מלווה בערבות כספית, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפיה יבצעו שיקום הכבישים / המדרכות / המעברים הציבוריים הגובלים בשטח מגרש מס' 1, במידה שייפגעו בעת הבנייה, על חשבונם בתיאום ופיקוח המח' לשיפור פני העיר.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים בשטח הבניין.

4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה וביצוע הוראותיה בהתאם למפורט להלן:
- א. תנאי למתן היתר בניה הוא הכנת מסמך אקוסטי, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ובו התייחסות להשפעת הרעשים הצפויים מהמערכות המכניות בבניין (מיזוג אוויר, חדרי מכונות, גנרטור) ולהשפעת הרעשים הצפויים מהפעילות המתוכננת בבניין על שימושי הקרקע הסמוכים וכן התייחסות, במידת הצורך, לאמצעים השונים להפחתתם. מסקנות המסמך האקוסטי תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וביצוען יהווה תנאי למתן טופס 4 ו / או תעודת גמר כלשהיא.
 - ב. הגשת תכנית אוורור הכוללת מסננים ופילטרים פעילים למטבחים, חדרי המכונות וחדרי אחזקה והסקה, לאישור המח' לאיכות הסביבה.
 - ג. תכנון פירים מרכזיים יעשה לכל גובה הבניין ע"י אפשרות חיבור לכל החללים בו.
 - ד. מערכות החום בבניין יתוכננו כך שיופעלו באמצעות גז או חשמל.
 - ה. הגשת תכנית שילוט מפורטת לכל העסקים בבניין, לרבות מפרט לשלוט מרוכז לעסקים בקומות העליונות בכניסה הראשית לבניין.
5. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הביוב. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
6. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מח' המים בדבר תכניות האינסטלציה של הבנין והתחברותו לרשת המים העירונית.
7. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מחלקת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לכבאות בנושאים הבאים:
- א. תכנון והכשרת דרך גישה ורחבות מילוט מרח' שמאי עם פרוזדור ציבורי.
 - ב. תכנון וביצוע מערכות האנרגיה בבניין תוך תיאום עם הגורמים המתאימים.
 - ג. תכנון והתקנת מערכות גילוי אש אוטומאטי באמצעות מתקני מים (ספרינקלים) בשטחי המשרדים.
 - ד. תכנון וביצוע דרכי מילוט אל חדרי המדרגות ואל היציאות השונות.
 - ה. הכנת תכנית בטיחותית.
 - ו. הפרדת גושים באמצעות מחיצות אש.
 - ז. תכנון וביצוע פרוזדורים וחדרי מדרגות בהתאם להנחיות המח' לשירותי כבאות.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת "בזק".
10. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה והבטחת ביצוע כל האמור בסעיף 11 להלן.
11. תנאי למתן היתר בניה הוא אשור תכנית חלוקה לצורכי רישום בכפוף להוראות האיחוד והחלוקה שבסעיפים 15 ו-16 להלן.

12. תנאי למתן היתר בניה הוא תשלום פיצוי כספי לעיריית ירושלים ממגישי התכנית עבור שטחים שבבעלותה שיועברו ע"פ תכנית מס' 4716 א', לבעלות מגישי התכנית, הכל בהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם בתאריך 30.12.2003. ז. הבנייה תבוצע בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייה בשלבים.

10. דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים הוא שטח של מדרחוב הפתוח לרכב בטחון, ולרכב שירות בשעות מסוימות, הכל בהתאם למפורט בתכנית מס' 2513 ו- 2513 א'.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא שטח של מדרחוב פתוח לרכב בטחון בלבד, כמאושר בתכנית מס' 2513 ו- 2513 א'.
- ג. מודגש בזאת כי אין תכנית מס' 4716 א' זו משנה מהוראות תכנית מס' 2513 ו- 2513 א' לגבי שטח המדרחוב שבתחום תכנית זו.

11. חניה:

- א. לא תדרש חניה עבור תוספת הבניה עבור שימושים שאינם מגורים.
- ב. לא יידרש מימון בקרן מימון חניה (כופר חניה).

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

על גג הבניין יוצב תורן מרכזי אחד בלבד ועליו תותקנה האנטנות.

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעת 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.

15. ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. חלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 4716 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי 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 לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. היטל השבחה:

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

19. תשתית:

- 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבעו ע"י 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 קווי המים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע כאמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

ד. רוטשטיין, חברה לבנייה ונכסים בע"מ
רח' לנדורס 1 רמת-גן 52260
טל. 03-5747390
מ.ח. 520039959 ח.צ

רוטשטיין
חברה לבנייה ונכסים בע"מ

עיריית ירושלים

חממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתנו על התכנית היא כבעלי שטחים
או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

314106
תאריך

חוקמה

עיריית ירושלים
כיכר ספרא 1

חתימת מגיש התכנית :

ד. רוטשטיין, חברה לבנייה ונכסים בע"מ
רח' לנדורס 1 רמת-גן 52260
טל. 03-5747390
מ.ח. 520039959 ח.צ

רוטשטיין
חברה לבנייה ונכסים בע"מ

חתימת המתכנן :

מריאן כהן, אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28 ת.ד 238
מבשרת-ציון 90805
מ.ח. 51 - 198284 - 5

מריאן כהן, אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28, מבשרת-ציון ג'
ת.ד 238, 90805

תאריך : 04/01/2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4416
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 408 ביום 5.4.06
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה