



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4202 ב'

שינוי מס' 1 / 98 לתכנית מס' 4202

(תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית ומפורטת)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 4202 ב'. שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 4202. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- 2.1 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט התכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ – 7.98 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מחנה יהודה, השטח הידוע כבניין "שוקניון אגריפס", רח' אגריפס 88.
גוש 30073 חלקות: 101, 20, 19, 18 חלקי חלקות: 104, 102, 21, 17, 13, 2, 1.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בקו כחול בתשריט התכנית.

6. מטרות התכנית:

- 6.1 שינוי בבינוי המאושר בתכנית מס' 4202 לקומות המסחר ולקומות החניה התת קרקעיות, שינוי מיקום הכניסה למגדלי המגורים ותנוחת מגדל המדרגות והמעליות למגדלי המגורים, בהתאם, והכל ללא שינוי במעטפת הבניין הקיים בקומות המסחר והחניה כפי שנבנה בפועל. נספח הבינוי בתכנית 4202 המאושרת יהווה נספח מנחה בלבד.
- 6.2 שינוי היקף שטחי השרות המירביים המותרים בתחום התכנית וקביעת שטחי שרות חדשים בשטח התכנית, וזאת, ע"י הגדלת שטחי שטחי שירות המותרים בקומות התת קרקעיות (מפלסים 782.15 ועד 796.65) ובקומות המיועדות למסחר (מפלסים 801.85 ועד 814.75).
- 6.3 קביעת חלק מחלקות 13,17,21,101,104 בגוש 30073 כקרקעות משלימות למגרש מס' 1א שבתחום התכנית וקביעת הוראות המסדירות דרכי הקנייתן של קרקעות אלה.
- 6.4 ביטול קטע דרך מאושרת וקביעתו כחלק ממגרש מס' 1א בהתאם לבנוי בפועל.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, הוראות תכנית מס' 4202 בשינויים המחייבים.

נספח הבינוי בתכנית 4202 המאושרת, יהווה נספח מנחה בלבד.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות, הן בתשריט והן בנספחי התכנית הנוספים (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 מסחרי מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט התכנית בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4202 לגבי אזור מסחרי מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. בשינוי לבנוי המאושר בתכנית מס' 4202, לקומות החניון התת קרקעיות ולקומות המסחר (מפלסים 782.15 ועד 814.75) שבשטח התכנית יותר שינוי ובלבד שלא תהיה פגיעה במעטפת החיצונית.

ב. שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' 4202 מבוטלים בזאת. במקומם יהיו שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן ובכפוף לשינויים המפורטים להלן:

1. תותר הגדלת שטחי הבניה המהווים שטחי שירות ביחס למאושר בתכנית מס' 4202, הן בקומות התת קרקעיות (מפלסים 782.15 עד 796.65) והן

בקומות המיועדות למסחר(מפלסים 801.85 ועד 814.75).

2. פירוט שטחי הבניה יהא כמפורט בטבלה שלהלן:

| שימוש | מאושר ע"פ תכנית מס' 4202 | מאושר ע"פ תכנית זו 4202 ב' | הפרש | |
|---------------------------------|--------------------------|----------------------------|---------------|------------|
| | | | שטחים עיקריים | שטחי שירות |
| 1. חניון:- | | | | |
| שטחים עיקריים | 128.2 | 128.2 | --- | --- |
| שטחי שירות | 26,535.7 | 26,781.5 | --- | 245.8+ |
| 2. מסחר:- | | | | |
| שטחים עיקריים | 8,082.9 | 8,082.9 | --- | --- |
| שטחי שירות | 1,921.0 | 2,741.0 | --- | 820.0+ |
| 3. מגורים:- | | | | |
| שטחים עיקריים | 4,652.3 | 4,652.3+ | --- | --- |
| שטחי שירות | 4,175.5 | 4,175.5+ | --- | --- |
| שטחי שירות למגורים בקומות המסחר | | 67.1 | --- | 67.1+ |
| סה"כ | 45,495.6 | 46,628.5 | | |
| סה"כ ההפרש המבוקש | | | 0 | 1,132.9+ |

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה לעיל כוללים את השטחים שבתחום מעטפת הבנייה.
2. שטחי הבנייה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- ד. תנאים למתן היתר בניה בשטח - ראה סעיף 9 (יא') שבהוראות תכנית מס' 4202.
- ה. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4202, תנאים למתן היתרי בניה, הוראות לגבי החניון והסדרי התנועה והחניה בשטח, והוראות למניעת מפגעים סביבתיים שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4202 בי זו, ממשיכות לחול.

10. חלקות להשלמה:

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור ובקווים אלכסוניים שתי וערב, הינם שטחים להשלמת המגרש המיועד לאזור מסחרי מיוחד ויחד איתו מהווים את מגרש מס' 1א' בתוכנית. שטחים אלו יוקנו לבעלי הזכויות בשטחים המסחריים במגרש מס' 1 לפי תוכנית 4202 וירכשו על ידם בהתאם לשווי שנקבע ע"י שמאי המקרקעין, בחוות דעתו שהופקדה במשרד הועדה המחוזית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה תשלום פיצוי בגין שטחי הקרקע להשלמה או הפקדת הפיצוי כאמור להנחת דעת הועדה המקומית, בהתאם לחוות דעתו של שמאי הועדה המחוזית מר מנחם מלוכנא מיום 27.3.2006.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' 4202, סעיפים 9 (ח) ו-11.
- ג. סה"כ מקומות החניה בשטח תחום התכנית הינם בהתאם לחלוקה הבאה:
- 219 מקומות חניה תת קרקעית למסחר.
90 מקומות חניה למגורים, רובן על גג הבניין ויתרתן במרתף החניה.
300 מקומות חניה לשימוש הציבור הרחב, בהתאם להוראות תכנית 4202.
- ד. הרמפה הבנויה לאורך החזית הצפונית של הבנין המסחרי ומובילה ממפלס רחוב אליהו מני אל גג הבניין המסחרי, תשמש את יחידות המגורים שייבנו על גג המבנה הקיים בלבד.

12. הכניסה למגדלי המגורים:

- הכניסה למגדלי המגורים ממפלס הרחוב, תהא מרחוב אליהו מני. הוראה זו מחייבת ואיננה ניתנת לשינוי עפ"י סעיף 61א' לחוק התכנון והבניה.
- הכניסה למגדלי המגורים, המבואה של מגדלי המגורים במפלס הרחוב, מגדל המדרגות המוביל למגדלי המגורים ופיר המעליות וכל הכרוך בהם- ייועדו למגורים ויעברו דרך כל קומות הבניין המסחרי לכל גובהו עד לגג הבניין המסחרי.

13. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965- (להלן: החוק).
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. 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 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 לנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות החוק.

חתימות:

רות שר שלום עו"ד
מ.מ. 25087
רח' השיטה 5 א.ת. קנרת 992707 בע"מ
ג.מ.ח.ל חברה לביטוח

בעלי הקרקע
ומגישי התכנית :

א. ארנסון בע"מ
טלפון : 04 - 6231111
אגודה בע"מ

י.י. השר
קולקר-קולקר-אפשטיין אדריכלים

עורך התכנית :

המלך גיורגי 27, ירושלים 94261
טלפון : 02 - 6254603

קולקר, קולקר, אפשטיין
אדריכלים-רויטמן
ח.פ. 1-57025-51

02.11.2006

תאריך :

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 6400
הועדה המהווית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 6406 ת"מ 6406
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה