

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4683שינוי מס' 94 / 1 לתכנית מס' 2673(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 4683, שנוי מס' 94 / 1 לתכנית מס' 2673 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של תכנית בינוי ופיתוח כלהלן:
  - (א) גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: נספח מס' 1).
  - (ב) גליון אחד של תכניות קומות וחתכים, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. שטח התכנית: כ-3,820 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, המורדות המזרחיים של שכונת בית וגן, שטח ברחוב שחראי, בגוש 30341. מגרשים 16, 42 ו-49 וחלק ממגרש 32, שעל פי תכנית 2673. שטח בין קואורדינטות אורך 168025 - 167940. ובין קואורדינטות רוחב 130420 - 130260. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
  - (ב) שינוי יעוד שטח משטח פתוח צבורי לדרך.
  - (ג) ביטול הבנוי המאושר בתכנית מס' 2673, במגרש מס' 16 וקביעת בנוי חדש להקמת בנין מסחרי, בהתאם לנספחי הבנוי והפיתוח.
  - (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-2,430 מ"ר, מתוכם 1,330 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
  - (ה) קביעת קווי בנין מירביים לרבות קווי בנין אפס.

- (ו) קביעת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן:  
קומה אחת ממפלס רחוב שחראי וחמש קומות  
ממפלס רחוב השרות.
- (ז) קביעת גובה הבניה המירבי והשימושים המותרים  
בשטח.
- (ח) קביעת הוראות לפיתוח השטח, לרבות פיתוח  
השטח הפתוח הציבורי והמעבר הציבורי להולכי רגל,  
(מגרשים מס' 42, ו-49, שעפ"י תכנית מס' 2673).
- (ט) קביעת שטחים לחניה פרטית ולחניה ציבורית  
והוראות לביצוען.
- (י) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור והוראות  
לביצועו.
- (יא) קביעת הוראות בגין גדרות וקירות או חלקים  
מהם להריסה.
- (יב) הרחבת דרך.

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  
שבתכניות מס' 2673 וההוראות שבתכנית מס' 4683 זו.

8. הקלות: נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 ועפ"י סעיף 63 (7)  
לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית  
ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי  
נכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בניה, או  
הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה  
נכרת כמשמעותה שעל פי סעיף (1) לתקנות התכנון  
והבניה (סטיה ניכרת) תשכ"ז - 1967.

9. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל  
המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן  
בנספחי 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.

10. אזור מסחרי מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים  
ברקע, הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה  
ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2673 לגבי אזור מסחרי,  
למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות הבאות:

(א) תותר הקמת בניין מסחרי בשטח מגרש מס' 16,  
שעפ"י תכנית מס' 2673, בהתאם לנספחים  
מס' 1 ו-2 של תכנית זו, ובהתאם להוראות  
המפורטות להלן.

(ב) קרי הבנין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:  
קומה אחת - ממפלס רח' שחראי.  
חמש קומות - ממפלס רח' השרות.

(ד) גובה הבניה המירבי לא יעלה על המצוין בנספחים מס' 1 ו-2.

(ה) שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות הבניה שלהלן:

סה"כ הבנין במ"ר	שטחי שרות (מ"ר)						שטח עיקרי	
	% משטח המגרש	סה"כ שטחי שרות	שטחי שרות אחרים	קומה מפולשת (חניה)	מיגון	קולונדה שטח בזיקת הנאה לציבור	סה"כ בקומה	
							% משטח המגרש	במ"ר
2430.0	93.1%	1100.0	310.0	570.0	120.0	100.0	112.5%	1330.0

הערות לטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.

2. % הבניה מחושבים משטח מגרש מס' 16, שהוא 1182 מ"ר.

3. שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) השימושים המותרים בשטח יהיו כלהלן:

1. במפלס  $\pm 0.00$ : חנויות, משרדים מסעדות

ובתי קפה, מרפאות,

בתי מרקחת, גלריות, ספריות.

2. במפלט 3.20- : מסחר ושימושים נלווים לו  
כמו מחסנים מקלטים/מרתפים  
מוגנים) ובלבד שיחוברו ע"י  
מדרגות פנימיות ו/או מעלית  
אל מפלט רח' שחראי בלבד.

משרדים לבעלי מקצועות  
חופשיים, מרפאות, סטודיו  
לאומנים ולאמון גופני,  
ספריות, מעבדות אלקטרוניקה.

3. במפלט 6.20- משרדים לבעלי מקצועות  
ובמפלט 9.20- : חופשיים, מרפאות, סטודיו  
לאומנים ולאמון גופני,  
ספריות, מעבדות אלקטרוניקה.

4. במפלט 11.80- : חניה המיועדת למשתמשים  
בקומות המשרדים.

חדר אשפה המיועד למשתמשים  
בקומות המשרדים כאמור,  
ולדיירי בנין ג' שבמגרש  
מס' 15, שעפ"י תכנית 2673.

מודגש בזאת כי :

1. מסעדות, מזנונים, קיוסקים, בתי קפה וכל  
עסק אחר שבו מכינים/מוכרים/מגישים מזון/  
משקאות, מותרים אך ורק בקומה שבמפלט  
רח' שחראי. בכל יתר הקומות כאמור, שמושים  
אלה אסורים לחלוטין.

2. אולמות שמחה, דיסקוטקים, מוסדות חינוך  
ודת, בתי כנסת, מרכזים/מועדונים של  
ארגונים פוליטיים או חברתיים ו/או כל  
עסק אחר/עיסוק אחר, אשר גורם להתקהלות  
ולמטרדי רעש וסביבה, לדיירים בבנין או  
בסביבתו, אסורים בכל קומות הבנין המסחרי.

3. לא יותרו עסקים / שימושים העלולים לגרום  
למטרדים סביבתיים.  
תנאי למתן רשיון עסק הוא, קבלת אישור לשימוש  
המבוקש, מהמחלקה לאיכות הסביבה.

(ד) השטח המסומן בתשריט ובנספחים מס' 1 ו-2 בקווים  
אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור  
במפלט הקומה המסחרית, ללא מיגבלות זמן ושימוש  
ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י  
מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה  
בשטח מגרש מס' 16 שעפ"י תכנית 2673.

בעלי הזכויות בשטח עם זיקת ההנאה, כאמור, הם האחראים לפיתוח השטח ולאחזקתו, בהתאם להוראות תכנית זו ובהתאם להוראות העיריה. ראה סעיף קטן (י) 1 להלן.

(ח) השטחים המתוחמים בנספחים מס' 1 ו-2, בקו מקוטע ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה, במפלס כביש השרות, לטובת הדיירים בבנין ג' שבמגרש 15 שעפ"י תכנית מס' 4331. בשטחים אלה יותקנו 5 מקומות חניה, ללא מגבלת זמן ושימוש, לטובת הדיירים בבנין ג', כאמור לעיל. לאבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר הבניה.

(ט) הוראות בניה:

1. כל הבנין וכל חלקי הבנין החיצוניים ייבנו מאבן טבעית מרובעת ומסותת, עם משקים אופקיים. לא תותר בניה, אשר בה יודגשו המשקים האנכיים. עובי האבן בפירות ובמזוזות לא יקטן מ-15 ס"מ. המידה האופקית של כל אבן לא תקטן מ-1.5 פעמים גובהה, ולא תעלה על 2.5 פעמים גובהה.
2. סוג האבן, גוונה וסיתותה ייקבעו בעת מתן היתר הבניה.
3. רוחב עמוד (או אלמנט מבני אחר) בכל החזיתות, לא יפחת מ-50 ס"מ ועובי האבן (בניצב לחזית) לא ייקטן מ-20 ס"מ.
4. כל המעקות האטומים, ייבנו מאבן עד גובה 1.00 מ' מעל לריצוף הנוגע ויכוסו בנדבך ראש (קופינג) מאבן, בגוון ובסוג של אבן הבניה בבנין. העובי הנראה בחזית של נדבך "הקופינג", לא יהיה פחות מ-6 ס"מ ועובי זה יסותת ולא יבלוט מהקיר כלפי חוץ.
5. צינורות מי הגשם לא יהיו גלויים. זרבוביות מי גשם אופקיות, יסותתו מאבן בגוון ומסוג אבן הבניה בבנין. לא ייראו שום צינורות בחזיתות הבנינים.
6. בנית ארגזי הפרחים תותר גם כבניה של זיזים ובליטות מחזית הבנין והשטח המקורה שמתחת לא יחושב בזכויות הבניה.
7. המשקים יעובדו בגוון האבן וללא פסים כהים.

8. חימום המים יהיה ע"י מערכת סולרית מרכזית אחת בכל הבניין. המערכת תהא מאולצת סגורה, כאשר ריכוז הקולטים הוא על גג הבניין. הדודים ימוקמו בתוך הקומות. משאבת הסיחרור ומערכת הפיקוד ימוקמו על הגג.

(?) תנאים למתן היתר בניה:

1. מגישי התכנית יגישו לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים, על חשבונם, תכנון מפורט לפיתוח שטחי המגרשים מס' 16, 42, 49 וחלק מ-32 שעפ"י תכנית מס' 2673.

התכנון המפורט כאמור יכלול, בין היתר, פירוט נטיעות לאורך המדרכות, קירות תומכים, מדרגות, שטחי חניה וגינון, ריצוף וכדומה. הכל בהתאם לדרישות האגף לשיפור פני העיר, האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים בעיריית ירושלים.

ביצוע הפיתוח, הן בשטח מגרש מס' 16 והן בשטח מגרשים מס' 42, 49 וחלק מ-32, כאמור, יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש מס' 16 ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לא ינתן טופס 4 לבנין במגרש 16 כאמור, עד להשלמת הפיתוח בפועל, בשטחים אלה, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר, האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים בעיריית ירושלים.

לאורך המדרכות שבתחום התכנית, ינטעו עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה תת קרקעית, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שבשטח מגרש מס' 16, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, הכל בתאום ובפיקוח מחלקת הגננות ואגף הדרכים.

אחזקת שטח מגרש 16, כאמור, (לרבות השטח עם זיקת הנאה לציבור), תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

אחזקת שטח מגרשים 42, 49 וחלק מ-32 תהא, במשך שנה מיום קבלת טופס 4 בשטח מגרש מס' 16, באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם. לאחר שנה מקבלת טופס 4 כאמור, תהא אחזקת שטח מגרשים מס' 42, 49 וחלק מ-32 באחריות עיריית ירושלים.

2. הגשת תכנון מפורט של החניה והרחבות הדרך בכל שטח התכנית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2, לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע מקומות החניה והרחבת הדרך, כאמור, יהא על ידי מגישי התכנית, בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה בעירית ירושלים ולא ינתן טופס 4 לבנין במגרש מס' 16, עד להשלמתם בפועל, לשביעות רצון האגף להסדרי תנועה.  
ראה סעיף 12 להלן.

3. תיאום עם אגף המים, בין היתר בנושאים הבאים:

- מיקום החיבור של קוי המים בבנין אל קווי המים העירוניים.

- תכנון וביצוע נישה בגדר, עבור מערכות המדידה.

4. תיאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קו ביוב קיים בשטח מגרש מס' 16 והטייתו לתואי אלטרנטיבי, ע"י מגישי התכנית ובפיקוח אגף הביוב ובאישורו.

5. תיאום עם אגף התברואה.

6. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:

- תכנון מס' פתחי יציאה.

- תכנון מס' חדרי המדרגות והפרוזדורים ורוחבם.

- התקנת מערכת לגילוי וכיבוי אוטומטי.

- הכנת תכנית לבטיחות אש בבנין.

ביצוע הנחיות המח' לכבאות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

7. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח. פתרון המיגון יהא - ממ"ק.

8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין,

אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים,

שילוט, התש"מ - 1980.

תנאי למתן היתר הבניה הוא הכנת תכנון מפורט

לשילוט הבנין בתאום עם המח' לאיכות הסביבה.

9. ביצוע הפעולות, העבודות והמתקנים הדרושים כדין לשימושים של נכים.

10. תיאום עם רשות העתיקות לפני מתן היתר בניה בשטח.

במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי פעילות הבניה

בשטח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות

תשל"ח - 1978.

11. ראה סעיף 10(ז) ו-10(ח) לעיל.

(י) הועדה המקומית רשאית להחיר שינויים במעטפת הבנין ושינויים ארכיטקטוניים בלתי מהותיים, ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבניה, ממגבלת גבהי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבנין המסומנים בתשריט.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

11. שטח פתוח ציבורי:

פיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש מס' 49, יהיה בהתאם למפורט בסעיף 10(י)1 לעיל.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה פרטית.

12. חניה:

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום/חול עם קוים אלכסוניים שתי וערב ברקע, הוא שטח של חניה ציבורית.

לא תותר הצמדתם של מקומות חניה אלה לכל נכס שהוא.

חניות אלה ישמשו את הציבור ללא מגבלת זמן וללא מיגבלה אחרת כלשהי.

(ג) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשתכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח מגרש מס' 16.

(ד) פירוט החניה יהא כמפורט בנספחים 1 ו-2 וביצועה יהא בכפוף לאמור בסעיף 10(י)1 ו-2 לעיל.

(ה) ראה סעיף 10 (ח) לעיל.

(ו) מודגש בזאת, כי כל מקומות החניה הציבוריים המשמשים את הבנין שבמגרש מס' 16, יוכשרו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדות להריסה, לשיפוץ, או לבניה מחדש ויבוצעו בהתאם למפורט בנספחי הבינוי 1 ו-2, על ידי מגישי התכנית, על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרשים מס' 16, 42 ו-49.

13. גדר להריסה:



14. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הם שטחים של הרחבת דרך.

(ג) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

(ד) ראה סעיפים 10(י)1 ו-10(י)2, סעיף 13 וסעיף 13 לעיל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. תחנת טרנספורמציה: אין צורך בחדר שנאים בשטח מגרש מס' 16.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

18. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים של מערכת סולרית מאולצת לחימום מים, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג, או המעקה.

לא תותר הצבת דודים על גג הבניין.

(ב) הפתרון התכנוני יפורט בהיתר הבניה ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

(ג) ראה סעיף 10(ט)8 לעיל.

19. 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 החכנית יעתיקו, או יתקינו, עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי החכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע: .....  
שמואל גל ..... אברהם פרי ..... גיל פרידמן .....  
ת.ז. 759228 ..... ת.ז. 759229 ..... ת.ז. 759230/6 .....  
יורשי פרידמן נחמן, ת.ז. 759226 .....  
אצל אברהם פרי, רח' אליהו 23, רמת-גן.

חתימת מגישי החכנית: .....  
שמואל גל ..... אברהם פרי ..... גיל פרידמן .....  
ת.ז. 759228 ..... ת.ז. 759229 ..... ת.ז. 759230/6 .....  
יורשי פרידמן נחמן, ת.ז. 759226 .....  
אצל אברהם פרי, רח' אליהו 23, רמת-גן.

חתימת המתכנן: .....  
חיים שפירא אדריכלות ותכנון ערים,  
רח' קלאוזנר 11, רמת-גן 455 52.  
טל' 03-6720122, פקס' 03-6730142.

תאריך: 30.11.1994  
23.01.1995

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 4683  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 1.8.95 לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז ירושלים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 4683  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 8.1.94 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הוועדה המחוזית