

מרחב תכנון מקומי ירושליםתוכנית מס' 5195שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 1346, 4386א'ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 4859  
(דבר הפקדתה פורסם ב-16.11.95 י.פ. מס' 4352).(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5195 שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 4386 ו-1346א' ושינוי מס' 1/95 לתכנית מס' 4859 (דבר הפקדתה פורסם בתאריך 16.11.95, י.פ. מס' 4352). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון 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-2810 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
אזור התעשייה גבעת שאול, רח' בית הדפוס. גוש: 30261 חלקי חלקות: 140, 134, 135 מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 4386 וחלק ממגרש 12 שעפ"י תכנית מס' 1346ב' (מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 4859).  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:  
(א) שינוי יעוד שטח מאזור תעשייה לאזור מסחרי מיוחד.  
(ב) קביעת השימושים המותרים בשטח האזור המסחרי המיוחד למשרדים.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה בהתאם לנספח בינוי.  
(ד) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות גלריה במפלסים +2.45 ו-12.25- בהתאם לנספח בינוי.  
(ה) קביעת בינוי להרחבת החניון התת קרקעי בשטח מילוי, בהתאם לנספח בינוי.  
(ו) קביעת מס' הקומות המירבי ל-4 קומות במפלס העליון (רח' בית הדפוס) ול-9 קומות במפלס הרח' התחתון.  
(ז) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 4386 ל-13077 מ"ר מתוכם 7544 מ"ר שטחים המהווים שימושים עקריים ו-5533 מ"ר שטחים המהווים חלקי שירות.  
(ח) קביעת קוי הבנין המירביים לתוספת הקומה.  
(ט) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
(י) קביעת שטח עם זכות מעבר לטובת מגרש מס' 2 בתחום חלקה 135 בגוש 30261.

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 שבתכנית מס' 1346 א ו-1346 ב', הוראת תכנית מס' 4859 (שדבר הפקדתה פורסם בתאריך 16.11.95 ב.פ. מס' 4352) ובתכנית מס' 5195 זו.

8. הוראות התכנית:  
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, 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 כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- (א) השימושים המותרים בשטח זה הם משרדים בלבד.
- (ב) תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) תותר תוספת שתי קומות גלריות במפלסים +2.45 ו-12.25- כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) תותר הרחבת החניון התת קרקעי לתוך שטח מילוי קיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ה) שטחי הבניה המירביים בשטח הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			שטחים מתחת למפלס ה-0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
8768	1083	7685	5330	602	4728	3438	481	2957	
4309	1223	3086	203	27	176	4106	1196	2910	שטחים מעל למפלס ה-0.00
13077	2306	10771	5533	629	4904	7544	1677	5867	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה.
- שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (1) מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות ממפלס הרח' העליון (רח' בית הדפוס) ו- 9 קומות ממפלס הרח' התחתון.  
גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.1. תותר סטיה של +1 מ' ממפלסי הבניה והפתוח המפורטים בנספח מס' 1 באישור הועדה המקומית בלבד שלא תהא חריגה ממס' הקומות, ממגבלות שטחי הבניה, ממגבלת קווי הבנין וממגבלת גובה הבניה המירבי.
- (2) הבניה תהא מאותו סוג גוון וסיתות אבן הבנין הקיים, כמפורט בנספח מס' 1.1.
- (3) תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאים עם אגף הכיוב בדבר חיבור תוספות הבניה לרשת הכיוב העירונית.  
מגישי התכנית יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
  2. תיאום עם אגף המים בדבר הבטחת אספקת מים בשטח תוספות הבניה ובדבר תכנון וביצוע איגום מים פרטי ואמצעים להגברת לחץ, במידת הצורך.
  3. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש לאישור המח' לשפור פני העיר.  
ביצוע התכנון המפורט לרבות נטיעת עצים בוגרים לאורך רח' בית הדפוס יהא חלק בלתי נפרד מהיתר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
  4. תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדרי שנאים בשטח התכנית, כמפורט בנספח מס' 1.1.
  5. תיאום עם אגף התכנון בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה.
  6. תיאום עם המח' לשרותי כבאות.
  7. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  8. הגשת כתב התחייבות, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בדבר ביצוע של 43 מקומות חניה נוספים, מעבר למקומות החניה המפורטים בנספח מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בחניון ציבורי או במקום אחר שיקבע ע"י עיריית ירושלים ובשלבים שיקבעו על ידה. לחלופין, במידה שעיריית ירושלים תחליט על כך, יוכלו מגישי התכנית לשלם לעיריית ירושלים את הסכומים שיקבעו על ידה עבור התקנת מקומות החניה כאמור, בחניון ציבורי שיקבע על ידי העירייה ושיבנה בהתאם לשלבים שיקבעו על ידה.  
כתב ההתחייבות שיחתם ע"י מגישי התכנית יהא תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית ויעגן בתוכו את כל האמור לעיל.  
מודגש בזאת כי 43 מקומות החניה, כאמור, יותקנו בחניון ציבורי שיהא פתוח לשימוש הקהל הרחב בהתאם להסדרים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים.  
הבעלות החזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

(ט) בניית הקומה הנוספת תהא בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

(י) דאה סעיף 10 להלן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה הוראת תכניות מס' 1346 א', 1346 ב' ו-4859 לגבי אזור תעשייה וכן ההוראה הבאה:

10. אזור תעשייה:

(א) השטח המסומן בתשריט בקוויים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לטובת מגרש מס' 2 שעפ"י תכנית מס' 4386, ללא מגבלת זמן. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

11. חניה פרטית:

(ב) החניה תהיה בחלקה תת-קרקעית ובחלקה עילית, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

(ג) דאה סעיף 9(ח) 8 לעיל.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

ככל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

13. קולטי שמש על הגג:

(ב) פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. תחנת שנאים:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות חוק.

15. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 וכל מתקן בין על קרקעי לדבות 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

התקן...  
 עמליה אגודת...  
 ס/אדריכל מחוז...  
 מ"י- מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מ.מ.י., רח' ספן 34 (מגדל העיר) ירושלים 94230

המחפץ" אגודה שיתופית  
 מחלקת משאות בירושלים בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

"המחפץ" אגודה שיתופית להובלת משאות בירושלים בע"מ  
 רחוב תובל 4, ירושלים טל' 382410

דבינא - וייס

אדריכלים ומתכנני ערים

חתימת המתכנן:

דבינא וייס אדריכלים, רח' קרן היסוד 25, ירושלים 02-234471

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5195  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 5 ביום 10.2.95  
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 הפקדת תכנית מס' 5195  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 לתמוך בהפקדת התכנית.  
 תאריך: 95