

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 11794

שם התכנית: פינוי בינוי בנית בנין חדש ברחוב אגריפס פינת אבן ישראל.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים:

מתן תוקף	הפקדה
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
מר יעקב כחלון יו"ר הועדה המקומית	מר יעקב כחלון יו"ר הועדה המקומית
חותמת הועדה המחוזית	חותמת הועדה המחוזית
<p>משרד הפנים מחוז ירושלים אישור תכנית מס' <u>11794</u> הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>102</u> ביום <u>10.12.65</u> גב' רות יוסף הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>	<p>גב' רות יוסף הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>
נתוני ילקוט הפרסומים	נתוני ילקוט הפרסומים

דברי הסבר לתכנית

מס' 11794 שם תכנית: פינוי בינוי בנית בנין חדש ברחוב אגריפס פינת אבן ישראל
תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה רקע תכנוני ופרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל

מיקום התכנית בירושלים במרכז העיר – פינת רחובות אגריפס – אבן ישראל.
בשטח קיימים: מבנה חנויות עם קשתות בן קומה אחת ברחוב אבן ישראל בסגנון ירושלים, בנין בן 3 קומות (כ-4 גובה) משנות ה-40 בסגנון תל-אביב וחורג בסגנונו מחזיתות רחוב אגריפס ובנין "ארקדיה" בעל ערך שימורי.

על השטח חלה תכנית מס' 4847 הקובעת השארת כל הבנינים בשטח ותוספת קומות עד גובה של כ-5. תכנית זו לא מציינת שטחי בניה רק נפח (כמה "שנכנס נכנס" כ-7000 מ"ר משוערך). רוחבי הבנינים שבבינוי אינם מתאימים למגורים.

למעשה, השכונה המסורתית של אבן ישראל איננה כוללת את תחום שטח התכנית.
בסביבה הקרובה קיימים בנינים רבי קומות כמו: בנין כלל, חלון ירושלים 18 קומות; בניני הכשרת היישוב כ-22-25 קומות ובהליכי תכנון מתחם קולנוע עדן.

מתוך מתחם אבן ישראל ישנם מבטים הפונים לחוץ אל בנינים רבי קומות.
היעוד המוצע בתכנית הוא מגורים בקומות העליונות שהינו אלמנט חשוב למרכז העיר ומסחר בעיקר בקומת הקרקע.

יצירת הבינוי נעשתה תוך שמירה על 2 עקרונות:

1. בניה סביב חצר פנימית מורחבת לעומת התכנית המאושרת. תוך שמירה על היררכיה של חצרות מול חצר שכונת אבן ישראל המסורתית.

2. שימור החזיתות לרחוב, השלמת החזיתות באופי הבנינים הגובלים והדגשת הפינה בבנין בן 8 קומות כסיומת לחומה של רחוב אגריפס. לאורך רחוב אגריפס מוצע בנין בן 6 קומות.

בתכנית מוצעים סה"כ 6616 מ"ר שטח עיקרי + 4395 מ"ר שטחי שרות כולל חניה.

התכנית אושרה כתכנית פינוי בינוי בועדה במשרד הבינוי והשיכון.

מדובר במגרש גדול, כ-1.7 דונם, לא אופייני למגרשי שכונת אבן ישראל.

נדיר שמתאחדים מספר רב של בעלים ויש לנצל הדבר לבניית משהו שיהווה מוקד לשיקום האזור.

מעמדו של מגיש התכנית בקרקע ועמדות בעלי הקרקע:

מגיש התכנית 30074: חברת משרד ועסק בע"מ הינם בעלים של חלקות 9, 10, 14, מצורפים נסחי רישום

בטאבו.

מחוז ירושלים

תכנית מס' 11794

1. זיהוי וסיווג התכנית

	1.1	שם התכנית	<u>פינוי בינוי – בנית בנין חדש ברחוב אגריפס פינת אבן ישראל</u>
		מספר התכנית	11794
	1.2	שטח התכנית	1.687 דונם
	1.3	מהדורות	שלב • מתן תוקף
		מספר מהדורה	13
		תאריך עדכון	6.7.2010
	1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מתאר מקומית
		סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בתחום התכנית.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת?	כן •
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי?	לא •
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	וועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	220625
		קואורדינטה דרום צפון – X	632275
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, מרכז העיר רחוב אגריפס פינת רח' אבן ישראל	

1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירושלים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	ירושלים מרכז העיר אגריפס פינת רח' אבן ישראל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
30074	• לא מוסדר	• חלק מהגוש	14, 10, 9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	לא רלוונטי
1.5.7	מגרשים מתכניות קודמות	לא רלוונטי
1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4847	שנוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4847 ממשיכות לחול.	י.פ. 5308	שנה עברית : ח' בתמוז התשס"ד שנה לועזית : 27.6.2004
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5166 ב', הוראות תכנית 5166 ב' תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 6052	שנה עברית : ו' בשבט התש"ע שנה לועזית : 21.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 5022, הוראות תכנית 5022 תחולנה על תכנית זו.	י.פ. 4847	שנה עברית : ב' בניסן התש"ס שנה לועזית : 22.3.1996

1.7 מסמכי התכנית

תאריך תזיון שבו אושר המסמך/ תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ז. שיינברג - אדרכל	1.4.2010		17	לא רלוונטי	• מחייב	חוראות התכנית
	וועדה מחוזית	ז. שיינברג - אדרכל	23.3.2010	1	לא רלוונטי	1:250 (מצב מוצע)	• מחייב	תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1)
	וועדה מחוזית	ז. שיינברג - אדרכל	23.3.2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב תכנית פיתוח (נספח מס' 2)	תכנית פיתוח (נספח מס' 2)
	וועדה מחוזית	ז. שיינברג - אדרכל	5.1.2010	1	לא רלוונטי	1:250	• מחייב	טבלת הקצאה
	וועדה מחוזית	מ. קופרמן - מורד	22.11.2009	1	לא רלוונטי	לא רלוונטי	• מחייב	טבלת הקצאה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבטים לבין עצמם תגברנה ההוראות המחייבים לבין המתייבטים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבטים לבין עצמם תגברנה ההוראות המחייבות יותר.

נספח מס' 1 מחייב לנושא שטח הבנייה המירבי, מספר הקומות ומספר יחידות הדיוור המירבי.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

זוא"ל	פקס	טלולאי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זמות	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
kahanoff@zahav.net.il	02-6243220	054-8037777	02-6241701	רחוב תמלך גורדי 16, ירושלים	משרד תמלך גורדי בע"מ 51001083	משרד תמלך גורדי בע"מ מ"ס חברה 51001083 באמצעות עו"ד י כהנא	6490	986752	986752	יהלי כהנוב	עורך דין	מגיש התוכנית

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלולאי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
kahanoff@zahav.net.il	2-6243220	054-8037777	02-6241701	רחוב תמלך גורדי 16, י-ם	משרד תמלך גורדי בע"מ מ"ס חברה 51001083					בעלים

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

זוא"ל	פקס	טלולאי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד	מספר רישיון	מספר זמות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אופי העניין בקרקע
Schoenberg@bezeqint.net	02-6251667	054-5347087	02-6245220	רחוב שבאים 5 ירושלים	-----	9958	0765880	זאב שיינברג	אדריכל	• אדריכל
dotan_kv@netvision.net.il	03-5623856	050-5352773	03-5614421	רחוב עמנואל 23 תל-אביב		359		מנחם קופרמן	מודד	• מודד
nakman@netvision.net.il	02-9934022	054-7265087	02-9931024	ת.ד. 109 אלון שבות 90433		5542	12080470	מיכאל נקמן	מתכנס	• מתכנס תנועה

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פינוי, בינוי, הריסת הקיים, שמירה על חזית לשימור ובנין לשימור, בניית בניין חדש בן 6-8 קומות על-קרקעות במקום הבניינים הקיימים בשטח ליצירת 73 יח"ד שטחי מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:
 - א. 1. מאזור מגורים מיוחד לאזור מגורים ומסחר.
 2. ממעבר ציבורי להולכי רגל לשביל.
 3. מאזור מגורים מיוחד לשצ"פ.
 - ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח ובניה במקומם של בניין בן 6-8 קומות מעל 3 קומות תת קרקעיות לשם הקמת 73 יח"ד ושטחי מסחר ומשרדים. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - ד. קביעת שטחי הבניה בשטח ל-11,011 מ"ר (מתוכנן 6,615.8 מ"ר שטחים עיקריים ו-4,395 מ"ר שטחי שירות).
 - ה. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח ל-73 יחידות דיור.
 - ו. קביעת מספר קומות מירבי ל-8 קומות מעל 3 קומות תת-קרקעיות.
 - ז. קביעת השימושים בשטח למגורים, מסחר ומשרדים.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ט. קביעת הוראות בגין הריסה.
 - י. קביעת הוראות בגין עצים להעתקה.
 - יא. קביעת הוראות בגין שימור: חזית לשימור ומבנה לשימור.
 - יב. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית – 1.687 דונם					
הערות	סה"כ מוצע בתכנית	שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט				
המצב הקיים	5,116.5	-234.82	5,351.32	מ"ר	מגורים
משוערך לפי	73	לא ידוע	לא ידוע	מס' יח"ד	
נספח הבינוי	1,499.3	-149.38	1,648.68	מ"ר	מסחר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

זיקת הנאה להולכי רגל	הריסה	תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		חזית לשימור	מבנה לשימור	שטח לאיחוד וחלוקה מחדש		
1	1	1	1	1	1	מגורים ומסחר
	2			2	2	שטח ציבורי פתוח
				3	3	שביל

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר ומשרדים ג. חניה
4.1.2	הוראות הוראות בינוי: א. המבנים הקיימים ייהרסו למעט הבנין, החזיתות והקיר המסומנים לשימור בתשריט. במקומם ייבנו בניין בן 8 קומות ובנין בן 6 קומות מעל לקרקע, ו-3 קומות תת קרקעיות לשם הקמת 73 יח"ד שטחי מסחר ומשרדים וחניון. ב. קומת הקרקע תהיה ביעוד מסחר, לא יותר שימוש אחר בקומה זו למעט כניסה לקומות מעל. ג. בקומה מעל יותר גם שימוש במסחר או משרדים ומגורים, הכל בהתאם לנספח הבינוי. ד. לא תותר בנית גג רעפים מעל המבנים בתכנית, להוציא את בנין ארקדיה. ה. מעל הבנין המנדטורי יותרו 3 קומות בנסיגה מעל ל-3 קומות קיימות המיועדות להריסה ולשימור חזית הרחוב. ו. בפינת רחובות אגריפס ואבן ישראל יותר בינוי של 8 קומות, תוך נסיגה של 2 מ' ב-2 הקומות העליונות, ובגובה של עד 6 קומות לאורך אגריפס. ז. גובה קומת המסחר לא יעלה על 4.5 מ', וגובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3 מ'. ח. גובה הבניה המירבי של הבנין לא יעלה על 824 מ' אבסולוטי (כולל גובה מעקה בנוי). ט. תותר חריגה מגובה זה לצורך הקמת חדר מכונות למעלית. י. לא יותר שימוש מסחר בקומות תת-קרקעיות בשטח התכנית. יא. לא תותר פגיעה במדרחוב לשם הקמת חניון או לשם השימוש בו. יב. לא תותר גישת כלי רכב למתחם דרך המדרחוב למעט לצרכי פריקה וטעינה, סילוק אשפה ורכב חרום והצלה בתיאום עם הגורמים הרלבנטיים לעת מתן היתר.

<p>ב. קווי בנין: קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.</p>	
<p>4.1.3 התנאים למתן היתר בניה:</p> <p>א. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 73 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי הכולל חזיתות ועיצוב פרטי פתחים, מעקות ופרטים מיוחדים שיותאמו לאופי הבינוי בשכונה, בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.</p> <p>הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. חזיתות הבנין בפתחים וחומרי הגמר יותאמו לאופי הבינוי בשכונה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח כל השטח שבתחום התכנית בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:</p> <p>המעברים מהרחוב לשטח הציבורי בתחום השטח המסומן בתשריט ובנספח הבינוי, העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, סימון שתילות ריצופים שיפועים ומדרגות קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>ד. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע נ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון הכניסה לחניה עם מיתחם עדין, תכנית מס' 13005, הכניסה תהיה דרך מיתחם עדין או על-ידי פטור מחניה בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר.</p> <p>ו. קודם הוצאת היתר הבניה יכול היזם להחליט אם יבנה החניון או יפעיל הפטור. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תיק תעוד מלא.</p>	

<p>ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו תיאום עם מחלקת השימור בנושא שימור בנין ארקדיה ושימור חזית הגוש המנדטורי, עיצוב החזית של שלוש הקומות הנוספות לבנין המנדטורי ושימור חזית החנויות בפינת אגריפס אבן ישראל. תנאי לטופס איכלוס יהא ביצוע הנ"ל להנחת דעתה של מחלקת השימור בעיריית ירושלים.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה הינו רישום הערת אזהרה בדבר זיקת הנאה לציבור במעבר מרחוב אגריפס לחצר הפנימית. תנאי למתן איכלוס יהיה ביצוע מעבר זה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים לענין צמצום המטרדים.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה לבחינת השפעת הרוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>יא. ראה סעיף 4.2.3.</p> <p>יב. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה השלמת פיתוח השצ"פ להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>הוראות לשימור:</p> <p>א. לא תותר הריסת בנין ארקדיה והחזיתות לשימור כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ב. בנין ארקדיה יהיה לשימור מלא, כמפורט בנספח הבינוי ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, סיתות, כיחול, סורגים.</p> <p>ג. שיקום הבנין והחזיתות לשימור ייעשה בתאום מלא עם אדריכל בעל נסיון מוכח בתחום השימור. הכל על-פי המפורט בנספח הבינוי.</p> <p>ד. הבניה תלווה על-ידי אדריכל שימור לכל אורך תהליך הבניה.</p> <p>ה. יוסרו כל תוספות הבניה שעל החזיתות לשימור שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות ויבוצע נקוי האבן. לא תותר התקנת מערכות אלקטרו-מכניות על חזית הבנין ופתחי איורור בקירות החיצוניים של המבנה.</p> <p>ו. הקיר המהווה את דופן הסמטה הסמוכה לתכנית ממערב לה לא ייהרס, על-מנת לשמר את המעבר דרך הסמטה.</p>	4.1.4
<p>היטל השבחה:</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	4.1.5
<p>שילוט:</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.</p>	4.1.6
<p>חברת אחזקה:</p> <p>תנאי לטופס 4 למבנה יהיה הצגת הסכם עם חברת אחזקה אשר יהיה באחריותה תחזוקה וטיפול של הבנין שיבטיח את אחזקת כלל השטחים המשותפים.</p>	4.1.7

שטח צבורי פתוח	4.2
4.2.1	
שימושים: שטח פתוח צבורי.	
4.2.2	
<p>הוראות פיתוח:</p> <p>א. השטחים יפותחו כחצר פנימית בהתאם לתכנון מפורט שיוגש לאישור המחלקה לשיפור פני העיר. התכנון יכלול רצף בין הסמטאות הקיימות לשצ"פ המוצע.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר את הנושאים הבאים: גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט גן, תכנון מערכת השקיה.</p> <p>ב. להעשרת מי התהום יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה כגון בורות ותעלות חלחול או קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p> <p>ראה סעיף 6.3 להלן.</p> <p>ג. לא תותר פעילות מסחרית כולל הצבת שולחנות וכסאות והפעלת מערכת שמע וכדו' בשטחים אלה, אלא באישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.</p> <p>ד. השטח יהיה פתוח לציבור ולא תותר הקפתו בגדר.</p>	
4.2.3 תנאי להיתר בניה:	
תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח פיתוח שיכלול פיתוח השצ"פ המוצע בתיאום עם מחלקת שפ"ע. תנאי למתן טופס 4 יהיה השלמת פיתוח השצ"פ להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.	
שביל	4.3
4.3.1 שימושים: שביל	
4.3.2 הוראות:	
א. הוראות פיתוח:	
השביל יהיה מרוצף ויחולו עליו הוראות סעיף 4.2.2 לעיל.	
שטח עם זיקת הנאה לציבור	4.4
<p>א. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינה ללא מגבלה כלשהי למעט מעברים בתוך המבנה שתותר נעילתם לצרכי בטחון בשעות החשיכה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על-ידי מגשי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>ב. שטח זה יפותח כמעבר להולכי רגל על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.</p> <p>ג. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח המגרש ועל חשבונם בלבד, כאמור ס' 4.1.3. ג' ו-ד' לעיל.</p> <p>ד. המעבר יהיה בגובה הקומה המסחרית.</p> <p>ה. ראה ס' 4.1.3 ח'.</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

יחיד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
			מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יחיד			
מסחר			73	100%	9,380.1	1,630.9		
שטח ציבורי פתוח	2	320						
שביל	3	6						
מסחר			73	100%	9,380.1	1,630.9		
מסחר			73	100%	9,380.1	1,630.9		

* שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובמחציתים) התשי"ב, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** שטחי השרות לתניה הינם 3163.2 מ"ר ויבטלו במידה ולא יבנה החניון, למעט שטחי שרות מתוכם שיידרשו לצרכי הבנין ככל שידרש מרשויות התכנון, כגון: חדר אשפה, חדר חשמל, חדר טרנספורמציה וכיוצ"ב.

*** כולל כל שטחי הבניה עיקרי ושרות ושטח התכנית במלואו.

6. הוראות נוספות

6.1 איכות הסביבה

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור המחלקה לאיכות הסביבה במחלקת מהנדס העיר לענין צמצום המטרדים ונושאים נוספים.
- ב. מיקום פתחי איורור מאולץ של החניונים והמסחר יהיה על גג המבנה הגבוה, מערכות אלקטרו-מכאניות של החניון וקומות המסחר יהיו בתחום המרתפים, לרבות קירור ומיזוג יותקנו בקומת החניה התת-קרקעית ו/או בתוך פנים החנות בלבד.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור אגף התברואה במחלקת מהנדס העיר לתכנית עבור חדר לדחסנית אשפה בגודל 6 מ' x 4 מ' אשר מיקומו יותאם לרדיוס הסיבוב ולמימדים של הרכב המפנה או פתרון אחר שיהיה מקובל על מחלקת התברואה..
- ד. תנאי למתן היתר בניה הגשת כתב התחייבות להקמת חברת אחזקה אשר תהיה מחוייבת בין היתר לתת פתרון לאיסוף האשפה של המגורים בכל ימות השנה בזמנים בהם פועל אגף התברואה, ובמידה ותהיה תקלה בדחסנית היא תחוייב להעביר האשפה לכל נקודה שידרוש אגף התברואה, על חשבונה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הוא תכנון חדר למכבש קרטונים 20 טון בגודל 2 מ' x 3 מ' לאישור אגף התברואה במחלקת מהנדס העיר.
- ו. תנאי למתן היתר בניה הגשת תסקיר השפעה על הסביבה לבחינת השפעת הרוחות לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

6.2 דרכים וחניה:

- א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים והשבילים בתכנית והדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן העתקת מתקנים ועצים ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה. ביצוע כל עבודות הפיתוח יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
 - ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה או שיינתן פטור מחניה – ראה סעיפים 4.1.3 ה', ו-5.**
- תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו, לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו. או פתרון חלופי על-פי הנחיות מהנדס העיר. לא יתאפשר מעבר דרך מדרחוב אגריפס.

6.3 הוראות נציבות המים:

- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח התכנית לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי התכנית.
- השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון ריצוף, חלוקים וכדו'. מי הנגר העילי בתחום התכנית יתועלו לשטח הצבורי הפתוח המרכזי לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.4 הוראות בנושא חשמל ותקשורת:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ב. מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5 הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6 גדר/ מבנה/ מדרגות להריסה:

הבניין / גדר/ מבנה/ מדרגות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

6.7 חלוקה ורישום:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אפורים.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על-ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ג' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ה. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.8 סטיה ניכרת:

- א. שינוי בקוי הבנין, תוספת שטחי בניה, תוספת גובה, מספר קומות, תוספת יחידות דיור ושימור המבנה והחזיתות בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- ב. כל שינוי ביחס בין שטחי המסחר והמגורים ייחשב סטיה ניכרת ויהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנה 2 (19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

7. ביצוע התכנית

7.1 מימוש התכנית

תוקפן של זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו לכל אחד מהבנינים בתחומה יהיה 7 שנים מיום כניסה התכנית לתוקפה. במידה ולא יוצא היתר בניה ביחד למי מהבנינים בתחום התכנית בתוך 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, יבוטלו זכויות הבניה המוקנות לאותו בנין בתכנית זו, ולא ניתן יהיה להוציא היתר בניה לאותו הבנין בטרם אישור תכנית חדשה.

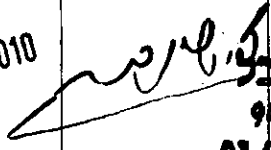
יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך האמור בסעיף זה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד*	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
	<p>שם: הגב' רות יוסף</p> <p>תפקיד: הממונה על מחוז ירושלים, משרד הפנים</p>	ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
21.7.10	משרד ועסק בע"מ	משרד ועסק בע"מ מס' חברה 510011083 על-ידי עו"ד יהלי כהנוב			מגיש התכנית
21.7.10	משרד ועסק בע"מ	משרד ועסק בע"מ מס' חברה 510011083 על-ידי עו"ד יהלי כהנוב			בעלי עניין בקרע
12-07-2010		ז. שיינברג - אדריכל שמאי 5, ירושלים 94631 טל' 02-6257143, 02-6245220	765880	זאב שיינברג	עורך התכנית