

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4811
 שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 1533, 2969 ו- 3544
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא :
 תכנית מס' 4811
 שינוי מס' 1/95 לתכניות מס' 1533, 2969 ו- 3544
 (להלן : התכנית)

2. מסמכי התכנית :

- א. התכנית כוללת 13 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
- ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט).
- ג. גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח מנחה, הערוכה בק.מ. 1:500 (להלן : נספח מס' 1).
 נספח מס' 1 הינו מחייב לגבי גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי.
- ד. גליון אחד של תכנית תנועה וחניה, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : נספח מס' 2).
 נספח מס' 2 הינו מחייב לנושא הגישה לקומת החניה התחתונה של מתחמים I ו- II ממגרש מס' 1.
- ה. 2 עמודים של פירוט זכויות הבניה לשימושים העיקריים לפי מתחמים (להלן : נספח מס' 3), המצורפים להוראות תכנית 4811 זו.
- ו. כתב שיפוי.

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

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 13412.0 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי' נחלת שמעון, שטח בין הרחובות חיל הנדסה ממערב, רח' פיקוד המרכז מצפון מזרח ורח' החומה השלישית מדרום מזרח.
גוש 30059 חלקות: 149, 156, 166-158, 169, 170, 178, 196-198. שטח שבין קואורדינטות אורך 221600 – 221750 לבין קואורדינטות רוחב 632425 – 632650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן :

1. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לשטח פתוח ציבורי, לאזור מסחרי מיוחד ולאזור מסחרי.
 2. שינוי יעוד שטח משטח לתחנת דלק לאזור מסחרי מיוחד ולשטח פתוח ציבורי.
 3. שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
 4. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מסחרי מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בדבר מתחמים לתכנון מפורט (להלן מתחמים I – IV).
- ג. קביעת מגרשים חדשים בשטח מתחם IV.
- ד. קביעת השימושים המותרים בשטחים המיועדים לבניה בתחום התכנית.
- ה. קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה בשטח התכנית, לרבות קוי בנין מירביים, מסי קומות מירבי, גובה מירבי ושטחי בניה מירביים.
- ו. קביעת קו בנין של 103 מ' במקום 120 מ' מציר מסילת הברזל הכפולה המתוכננת וכן את ההקלה מרדיוס מפגש מסילת הברזל עם כביש מס' 1 ל- 110 מ' במקום 300 מ'.
- ז. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה, לרבות הוראה בדבר אישור ומתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה על כל שטח התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות לשימור עתיקות בגין תוואי החומה השלישית.
- ט. קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים ומדרגות להריסה.
- י. ביטול חלק מדרכים מאושרות.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר הארצית לתחנות דלק ת/מ/א 18 – נוסח תשנ"ו 1996 שינוי מס' 2 עבור תחנת תדלוק קיימת ובתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1533, 2969, ו-3544, וכן ההוראות שבתכנית מס' 4811 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכנית הנ"ל תחולנה ההוראות של תכנית זו, אלא אם כן נקבע במפורש אחרת.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי, התנועה והחניה (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 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מסחרי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ובתכנית מס' 2969 לגבי אזור מסחרי, וכן ההוראות הבאות:

א. ראה סעיף 14 (אופי הבינוי בתחום התכנית) להלן.

ב. השימושים המותרים בשטח זה הם בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השימושים הבאים: חנויות, מכוני רפואיים, מכוני בריאות, מזנונים מסעדות, משרדי אלקטרוניקה ותוכנה, משרדים וכדומה.

ג. תותר הקמת בנינים חדשים בשטחי מתחמים I, II, III בהתאם למפורט בנספחים מס' 1 ו-2 שהינם מנחים בלבד, למעט מס' הקומות, הגובה, והחלוקה למתחמים.

ד. קווי הבנין המירביים בשטחי מתחמים I, II, III יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

ה. שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות המירבי במתחמים I, II, ו-III יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

מס' קומות	סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			מס' מתחם
		סה"כ	מתחת למפלס 0.0	מעל למפלס 0.0	סה"כ	מתחת למפלס 0.0	מעל למפלס 0.0	
4	5529.0	3405.0	2830.0	575.0	2124.0	2124.0	I	
4	3851.0	2365.0	1980.0	385.0	1486.0	1486.0	II	
4	6414.0	4006.0	3380.0	626.0	2408.0	2408.0	III	
	15794.0	9776.0	8190.0	1586.0	6018.0	6018.0	סה"כ	

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992.

1. גובה הבניה המירבי בכל מתחם יהיה כמפורט בנספח מס' 1 והינו מחייב.

2. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

3. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

4. שאר הוראות תכנית מס' 2969 לגבי אזור מסחרי שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 4811 זו, ישארו בתוקפן.

10. אזור מסחרי מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ובתכנית מס' 2969 לגבי אזור מסחרי ובתכנית 1533 לגבי אזור מסחרי ותחנת דלק קיימת, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. ראה סעיף 14 (אופי הבינוי בתחום התכנית) להלן.

ב. השימושים המותרים בשטח הם בהתאם לתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השימושים הבאים : חנויות, מכוני רפואיים, מכוני בריאות, מזנונים מסעדות, משרדי אלקטרוניקה ותוכנה, משרדים וכדומה.

ג. השימושים המותרים בשטח מגרש חדש מס' 1 שבמתחם IV יכללו גם תחנת דלק קיימת בהתאם להוראות ת.מ.א. 18, שינוי מס' 2 1990 ויחולו עליהם ההוראות הבאות :

- בינוי בשטח זה יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על-קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת-קרקעית.

- גובה הבניה המירבי לא יעלה על 16.5 + מ', כמפורט בנספח מס' 1, המהווה נספח מחייב לענין זה.

ד. שטחי הבניה המירביים ומס' הקומות המירבי במתחם IV יהיה כמפורט להלן :

מס' הקומות המירבי	סה"כ	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
		סה"כ	מתחת למפלס 0.0	מעל למפלס 0.0	סה"כ	מתחת למפלס 0.0	מעל למפלס 0.0	
	273.0	17.0		17.0	256.0		256.0	תחנת דלק
4	15284.0	9900.0	8500.0	1400.0	5384.0		5384.0	משרדים ומסחר
	15557.0	9917.0	8500.0	1417.0	5640.0		5640.0	סה"כ

הערה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, אך אינם כוללים את גגון תחנת הדלק.

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא אישור ומתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה מחדש לכל שטח התכנית, בהתאם לגבולות מתחם איחוד וחלוקה מחדש שנקבע בתכנית מס' 2969, לרבות טבלאות הקצאה ו/או איזון כנדרש.
הוראות האיחוד והחלוקה מחדש במתחמים לתכנון מפורט מס' I, II, III יתייחסו לייעוד המקרקעין שנועדו לצרכי ציבור ולהליכי ההפקעה שבוצעו ביחס אליהם.
החלוקה למגרשים ולמתחמים לתכנון מפורט, שנקבעה בתכנית 4811 זו, תהיה ניתנת לשינוי במסגרת תכנית איחוד וחלוקה מחדש כאמור.
לאחר מתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה כמצויין בסעיף זה, תתאפשר הוצאת היתר בניה לכל אחד מן המתחמים לתכנון מפורט בנפרד.

ב. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמתחמים לתכנון מפורט, יהא הגשת תכנית בינוי מפורטת.

ג. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא העברת השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה מחדש, כאמור, לבעלות עירית ירושלים.

ד. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא הריסת המבנים והגדרות המיועדים להריסה והמסומנים בתשריט בקו צהוב, כמפורט בסעיף מס' 15 להלן, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון במקום.

ו. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם חברת החשמל בנושא הקמת חדר שנאים. גודלו ומיקומו הסופי יתואם עם חברת החשמל בעת מתן היתר בניה.
ראה הוראות סעיף מס' 20 (תחנת שנאים) להלן.

ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם חברת "בזק".

ח. תנאי למתן היתר בניה בשטח מגרש חדש מס' 1 יהא אישור המשרד לאיכות הסביבה לגבי התאמת תחנת הדלק הקיימת לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997.

ט. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא אישור רשויות התימרו.

י. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה, בין השאר בנושאים הבאים :

1. הכנת נספח אקוסטי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, הכולל התייחסות למפלסי הרעש החזויים מכל המערכות המכניות המתוכננות בפרויקט (כגון : איורור, מיזוג אויר וכד') וכן מהאולמות הציבוריים שבתחום הבנין כגון : חדר אוכל, אולם שמחות וכדומה, והאמצעים שיש לנקוט להפחתת מפלסים אלה מתחת למפלסים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר 1990). הנספח האקוסטי יאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ומסקנותיו יהוו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבנין אלא לאחר ביצוע האמצעים להפחתת הרעש כאמור ולאחר עריכת מדידות רעש בבנינים הסמוכים לפרויקט, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להבטחת מפלסי הרעש הרצויים בתיאום ובפיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.

2. תכנון וביצוע פיר מרכזי להעברת מערכת האיורור לפיזור ריחות וגזים מהחניון ומקומת המבנה המסחרי לארובה שתבלוט 3 מ' מעל הגג, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום, אישור ופיקוח המחלקה לאיכות הסביבה.
3. הגשת תכנון מפורט למיקום וצורת שלטי העסקים בחזית הבנין, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
התכנון יכלול תכנון מפורט לשילוט עסק טיפוסי במסגרת פתח כל עסק, שילוט מרוכז לכל העסקים בבנין, שיוצב בחזית הכניסה על הרחבה הציבורית ומפרט לשילוט חיצוני על גבי הבנין עבור העסקים הפנימיים.
- יא. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם שרותי כבאות והצלה, בין השאר בנושאים הבאים :
1. תכנון אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 2. ציוד החניונים במערכות גילוי ו/או כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים.
 3. תכנון דרכי מילוט באופן שמכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה ויציאות חירום, ישמר מרחק שלא יעלה על 25 מ'.
 4. תכנון שילוט לדרכי מילוט.
 5. תכנון והכשרת דרך גישה ומילוט.
 6. תיאום כל מערכות האנרגיה של הבנינים עם הגורמים המתאימים ועפ"י דרישות החוקים והתקנות. (בתכנון המערכות יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק, גז וכיו"ב).
 7. התקנת מערכות גילוי וכיבוי אוטומטיות באמצעות מתיזי מים (ספרינקלרים) במבנים המסחריים ובמשרדים.
 8. קבלת דרישות בטיחות אש ספציפיות לכל מבנה בשלב הגשת תכניות להיתר בניה.
 9. הגשת תכנון בטיחות, עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, תוך תיאום מוקדם עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש וכ"י.

יב. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם מחלקת הדרכים, בין השאר בנושאים הבאים :

1. כל שינוי עתידי בתכנית יחייב תיאום עם פרויקט הרכבת הקלה.
2. הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים הגובלות בשטח התכנית וחיבור המתחמים והמגרשים השונים לכביש מס' 1 ולרח' פקוד המרכז, כולל תכנון הרמפות, לאישור מחלקת הדרכים.
3. הגשת תכנית תמיכה של דפנות החפירה לצורך הקמת הקומות התת-קרקעיות שתבטיח זרימת תנועה ללא הפרעה ברחובות הסמוכים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מחלקת הדרכים.
4. מודגש בזאת כי הכבישים והמדרכות הגובלים בשטח התכנית יפותחו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחים הגובלים ועל חשבונם בהתאם להוראות העיריה.
5. ראה הוראות סעיף 17 (דרכים) להלן.

יג. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם רשות העתיקות, בין השאר בנושאים הבאים :

1. התכנית נמצאת בתוך אתר עתיקות מוכרז העיר העתיקה וסביבתה (י.פ. 1390 מיום 30.8.67).
2. תנאי למתן היתר חפירה בשטח התכנית הוא ביצוע חפירות הצלה ארכיאולוגיות מקיפות בכל השטח המיועד לפיתוח על חשבון מגישי התכנית לפני חפירת היסודות, בתיאום ובפיקוח רשות העתיקות. מודגש בזאת כי לא ינתן היתר הריסה, חפירה ובניה בשטח אלא לאחר קבלת אישור בכתב על כך מרשות העתיקות.
3. ראה הוראות סעיף 13 (שטח עתיקות) להלן.
4. אישור רשות העתיקות לחציבת המרתפים ינתן בהתאם לתוצאות חפירת ההצלה. יתכן שימור הממצא במקומו, דבר שעלול לגרום לשינוי התכנית או ביטול של חלקים ממנה.

יד. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם מחלקת המים בעיריה, בין השאר בנושאים הבאים :

1. תכנון והקמת בריכות אגירת מים ואמצעים לשאיבתם ע"י מגישי הבקשה להיתר בתיאום, אישור ופיקוח מחלקת המים.
2. תכנון וביצוע חיבור למערכת המים העירונית בתאום עם מדור רשת פרטית שבאגף המים.
3. קבלת אישור על תכניות האינסטלציה ממדור רשת פרטית באגף המים.

טו. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהא תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר בעיריה, בין השאר בנושאים הבאים :

1. הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטחי המתחמים והמגרשים השונים לאישור המחלקה לשיפור פני העיר.
2. התכנון המפורט כאמור יכלול פירוט גינון, נטיעות, ריהוט גן וריהוט רחוב, תכניות השקיה, מפלסי בינוי ופיתוח, קירות תמך וגדרות וכ"ו, הכל כדרישת המחלקה לשיפור פני העיר.
3. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, לרבות נטיעת עצים בוגרים והתקנת מערכת השקיה בטפטוף בתחום הדרכים הציבוריות הגובלות בשטח התכנית.
4. אחזקת השטחים (ציבוריים כפרטיים) אשר ישמשו את הציבור הרחב תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

טז. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. מינימום אבן יהיה 70% ויותר שילוב אלמנטים מיוחדים בשיעור מקסימלי של 5%, בנוסף ל- 70% האבן.

יז. הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מסי הקומות וגובה הבנין המירבי, ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת קוי הבנין.

יח. ראה סעיף 15 (ד) להלן.

יט. שאר הוראות תכנית מס' 2969, שלא שונות במפורש מהוראות תכנית מס' 4811 זו, ישארו בתוקפן.

12. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. שטח עתיקות :

כל השטח המסומן בתשריט בקו כחול (גבולות התכנית) הוא שטח עתיקות. ראה סעיף 11.יב. (תאום עם רשות העתיקות) לעיל.

14. אופי הבינוי בתחום התכנית :

אופי הבינוי בתחום התכנית יהא בכפוף לאמור בסעיף 9 (אזור מסחרי) ו- 10 (אזור מסחרי מיוחד) לעיל, וכן בכפוף לסעיף 11 (ט"ז) לעיל.

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ג. דרישות החניה בשטח התכנית יהיו כדלקמן :

מסחר – מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 25 מ"ר בנוי, מקום חניה אחד לרכב תפעולי לכל 500 מ"ר בנוי.
משרדים- מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 20 מ"ר בנוי.

ד. תותר זיקת הנאה לציבור למעבר לקומת החניה התחתונה של מתחמים I ו-II ממגרש 1 כפי שמסומן בנספח 2 המחייב לענין זה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

16. בניין וגדר להריסה :

המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם, ראה סעיף 11.ג. (תנאים להיתר בניה) לעיל.

17. דרכים :

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

ג. ראה הוראת סעיף 11.יא. (תאום עם מחלקת הדרכים) לעיל.

ד. לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתה של עיריית ירושלים.

18. ביצוע התכנית :

אישור ומתן תוקף לתכנית לאיחוד וחלוקה מחדש כמפורט בסעיף 11.א. (תנאים להיתר בניה) לעיל, מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחומה.
לאחר אישור ומתן תוקף לתכנית כאמור, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

19. הפקעה :

על אף ההוראה בדבר אישור ומתן תוקף לתכנית איחוד וחלוקה מחדש, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. תחנת שנאים :

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

21. 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.

22. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

23. קולטי שמש על הגג :

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

ב. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

24. 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 יתקינו ו/או יעתיקו מערכות תשתית קיימות, על כל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים אחר, זמני או קבוע, כולל השבתן לקדמותן במידת הצורך - הכל לפי קביעת 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 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת :

בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ובעלים פרטיים

מגישי התכנית :

תחנת שרות שער מנדלבאום בע"מ
ח.פ. 511231284 טל': 02-5322654

פז חברת הנפט בע"מ
ח.פ. 510216054 טל': 09-8631111

פז חברת הנפט בע"מ

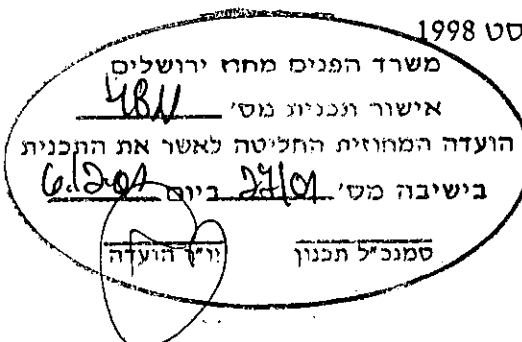
חתימת המתכנן :

א.פוגל א.שהם אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
ח.פ. 511350951 טל': 03-5619253

א. פוגל, א. שהם
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' חייטב 5. ח'א טל': 5619253

18.08.02

תאריך : אוגוסט 1998



תכנית מס' 4811 – גן החומה השלישית

נספח מס' 3 – פירוט זכויות הבניה למתחמים

1. מתחם תכנון I

שטח אזור מסחרי : 1416.0 מ"ר
 זכויות הבניה : $2124.0 = 1416.0 \times 150\%$ מ"ר ב- 4 קומות

חלוקת השטחים העיקריים המוצעים לבינוי :

מרתפים : 2 קומות מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

קומה	שטח במ"ר	%
קומה א'	640.0	45%
קומה ב'	565.0	40%
קומה ג'	495.0	35%
קומה ד'	426.0	30%
סה"כ	2124.0	150%

2. מתחם תכנון II

שטח אזור מסחרי : 991.0 מ"ר
 זכויות הבניה : $1486.0 = 991.0 \times 150\%$ מ"ר ב- 4 קומות

חלוקת השטחים העיקריים המוצעים לבינוי :

מרתפים : 2 קומות מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

קומה	שטח במ"ר	%
קומה א'	534.0	54%
קומה ב'	317.0	32%
קומה ג'	317.0	32%
קומה ד'	317.0	32%
סה"כ	1486.0	150%

3. מתחם תכנון III

שטח אזור מסחרי : 1605.0 מ"ר
 זכויות הבניה : $2408.0 = 1605.0 \times 150\%$ מ"ר ב- 4 קומות

חלוקת השטחים העיקריים המוצעים לבינוי :

מרתפים : מרתף חניה עד גבולות המגרש.

קומה	שטח במ"ר	%
קומה א'	803.0	50%
קומה ב'	594.0	37%
קומה ג'	530.0	33%
קומה ד'	481.0	30%
סה"כ	2408.0	150%

4. מתחם תכנון IV

שטח אזור מסחרי מיוחד : 3760.0 מ"ר
 זכויות הבניה : $5640.0 = 3760.0 \times 150\%$ מ"ר ב- 4 קומות

חלוקת השטחים העיקריים המוצעים לבינוי :

מרתפים : 2.5 קומות מרתפי חניה עד גבולות המגרש.

קומה	שטח במ"ר	%
קומה א'	1692.0	45%
קומה ב'	1504.0	40%
קומה ג'	1316.0	35%
קומה ד'	1128.0	30%
סה"כ	5640.0	150%

5. העברת שטחי בניה מקומה לקומה לפי תכנון מפורט, ללא הגדלת סך כל השטחים, לא תהווה חריגה מתכנית זאת.