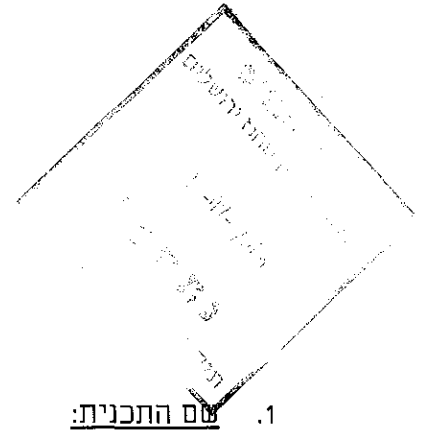


מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4866 א'  
שינוי מס' 2/02 לתכניות מס' 4866  
תכנית מתאר מפורטת



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4866 א'  
שינוי מס' 2/02 לתכנית מס' 4866  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של התשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט).  
גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:250 (להלן נספח מס' 1), גיליון אחד של חתכים וחזיתות הערוך בק"מ 1:250 (להלן נספח מס' 2), וגיליון אחד של חישובי שטחים (להלן נספח מס' 3). הנספחים הינם מחייבים לעניין מס' הקומות, גובה הבניין וקווי הבניין המוצעים, וכן בכל הקשור לשטח בזיקת הנאה כפי שמפורט בסעיף מס' 10 לקמן.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3,647 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גבעת קומונה, רח' שמגר 16, שטח מדרום לבית ההלויות שמגר  
גוש 30236 חלק מחלקה 41  
גוש 30079 חלק מחלקה 133, חלק מחלקה 134, חלק מחלקה 135.

מגרש מס' 2 לפי תכנית תב"ע 3813, שטח הידוע כ"קניון רב שפע".  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור למסחר לאזור לשימושים מעורבים.
- ב. קביעת הוראות בניה לאזור לשימושים מעורבים.
- ג. קביעת מס' הקומות ל- 11 קומות מעל 6 קומות שמתחת למפלס ה-  $\pm 0.00$ .
- ד. קביעת השימושים ב- 2 הקומות הראשונות למסחר ומעליהן 9 קומות למגורים, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנסיגה.
- ה. קביעת השימוש בקומות התת קרקעיות לקומת מסחר מעל 5 קומות חניה תת קרקעית.

- ו. תוספת 3,386 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים ל - 34,100 מ"ר, מתוכם 13,400 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ז. שינוי שטחים משטחים עיקריים לשטחי שירות ומשטחי שירות לשטחים עיקריים.
- ח. קביעת מס' יחידות הדיור מירבי במגרש ל - 90.
- ט. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

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' 3813, ההוראות שבתכנית מס' 4866, וההוראות שבתכנית 4866 א' זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית אחרת יחייבו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור לשימושים מעודבים:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים תכלת/אפור הוא אזור לשימושים מעורבים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4866 לגבי אזור מסחרי וכן ההוראות להלן:

- א. בשטח המגרש יותר שימוש למגורים בנוסף לשימושים למסחר המאושרים ע"פ תכנית 4866.
- ב. קווי הבניין לתוספת המוצעת יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו - 3 נקודות באדום לקומת הכניסה למגורים, בקו נקודה באדום עבור 6 הקומות הבאות ובקו נקודותיים באדום עבור 2 הקומות העליונות.
- ג. מס' יחידות הדיור המותר יהיה 90 יח"ד.
- ד. מס' הקומות המירבי והשימושים המותרים בהם יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 - 2 וכמפורט להלן:
  - 2 מפלטי החניה התחתונים הקיימים ישרתו את המגורים (כ - 140 מקומות). מעל גג המבנה הקיים יותרו עד - 9 קומות למגורים, כאשר 2 הקומות העליונות יהיו בנטיגה. קומת מכונות ובית מעלית.
- ה. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספחים מס' 1 - 2. תותר סטייה של 1.0 + לעת מתן היתר בניה.

1. שטחי הבניה המדביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

1 - 1 - שטחים למסחר

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
12,550	6,057-	18,607	9,850 (*)	5,346-	15,196	2,700	711-	3,411	מתחת לקרקע
5,478	6,629-	12,107	2,478	—	2,478	3,000	6,629-	9,629	מעל הקרקע
18,028	12,686-	30,714	12,328	5,346-	17,674	5,700	7,340-	13,040	סה"כ

1 - 2 - שטחים למגורים

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
6,450	—	6,450	6,450 (**)	—	6,450	—	—	—	מתחת לקרקע
9,622	+ 9,622	—	1,922	+ 1,922	—	7,700	7,700+	—	מעל הקרקע
16,072	+ 9,622	6,450	8,372	+ 1,922	6,450	7,700	7,700+	—	סה"כ

(\*) מתוכם שטח חניה למסחר 7,930 מ"ר.  
 (\*\*) מתוכם, שטח חניה למגורים 5,400 מ"ר.

1 - 3 - סיכום שטחים

סה"כ			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
19,000	+ 393	18,607	16,300	+ 1,104	15,196	2,700	- 711	3,411	מתחת לקרקע
15,100	+ 2,993	12,107	4,400	+ 1,922	2,478	10,700	+ 1,071	9,629	מעל הקרקע
34,100	+ 3,386	30,714	20,700	+ 3,026	17,674	13,400	+ 360	13,040	סה"כ

הערות לטבלה:

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

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

- ז. תותר הבלטת מרפסות זיזיות או על עמודים עד 4.50 מ' מחזית הבניין.  
 ח. בין תקרת המסחר הקיימת לבין רצפת המגורים הראשונה ייווצר רווח בגובה של כ- 1.50 מ' לצורך מעברי צנרת תשתיות, קורות טרנספורמציה וכו'.

10. זיקת הנאה:

השטח המסומן בנספח מס' 1 קווי שתי וערב אלכסוניים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור. מודגש בזאת כי תתאפשר גישה חופשית בשטח הנ"ל.

11. הפרשת שטחים למבני ציבור:

בתחום התכנית וואו במקום אחר שיוסכם ע"י עיריית ירושלים יוקצה שטח של כ- 180 מ"ר למבנה ציבור, וואו כל פתרון אחר שיוסכם ע"י עיריית ירושלים.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- 12.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עיצוב הבנין עם מהנדס העיר לרבות חזיתות, דירוג ומרפסות סוכה.
- 12.1 תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המחלקה לשירותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים:  
 \* אישור תכנית בטיחותית.  
 \* תכנון וביצוע מתיצות אש ודלתות אש תקניות.  
 \* תכנון וביצוע פרודורי מילוט, חדרי מדרגות ופתחי יציאה.
- 12.2 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.
- 12.3 תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת השמל בדבר שילוב תחנת שנאים עבור שלושה שנאים במפלטי חניה.

13. חניה פרטית:

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.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל אגף תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. גמישות:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בתכנית ובלבד שסה"כ מס' יח"ד, סה"כ שטח בניה, גובה מכסימלי לא ישתנו.

17. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' בן יהודה 34, ירושלים  
טל': 02-5392777

חתימת מגישי התכנית:

נופי שפ"ע בע"מ  
רחוב יפו 216 ירושלים  
טל': 02-6511451  
ח.פ. 513312553  
*א/מ/ק*

חתימת המתכנן:

איל איצקין  
רחוב היצירה, ביתן 103  
ת.ד. 3471, מבשרת ציון 90805  
טל'. 02-5336618

איל איצקין אדריכלים בע"מ  
YAL ITSKIN ARCHITECTS LTD.  
טל' 02-5336618 ת.ד. 3471  
מבשרת ציון 90805

תאריך: 21/02/05  
המשרד הפלסטי מרח' ירושלים  
אישור תכנית מס' 1866  
הוצעה התחזית החלופית כמערך אחד והתכנית  
נערכה מחדש ביום 2/2/05  
איל איצקין