

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 4920 א'
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 4920
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1149 א'
ושינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1042
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4920 א' שינוי מס' 1/02 לתכנית 4920 שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1149 א' ושינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית) התכנית כוללת בין היתר הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקנ"מ. 1:250 (להלן נספח מס' 1). וגליון אחד של נספח תנועה, הערוך בקנ"מ 1:250 (נספח מנחה) (להלן: נספח מס' 2). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ - 9.66 דונם בקרוב.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' רמת דניה, שטח בין הרחובות גלבר, אבל פן וגולומב. גוש 30190 חלקות 18, 19, 20 וחלק מחלקות 16, 17 וכן גוש 30413 חלק מחלקה 4. חלקה רשומה חדשה 121 בגוש 30413.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי במערך יעודי הקרקע כדלקמן:
 - 1) שינוי יעוד משטח לתחנת טרנספורמציה לשטח לאזור מסחרי מיוחד.
 - 2) שינוי ייעוד משטח לאזור מסחרי מיוחד לשטח לדרך חדשה.
 - ב. שינוי במערך השטחים העיקריים המאושרים בתכנית 4920 ללא שינוי בסך כל השטחים העיקריים, והגדלת שטחי השרות המאושרים בתכנית 4920 ב- 3,663 מ"ר.
 - ג. שינויים בבינוי המאושר בתכנית 4920.
 - ד. שינוי בקווי הבניין המאושרים בתכנית 4920.
 - ה. שינוי במפלסי הבניין, ללא שינוי גובה הבנייה המירבי לפי תכנית 4920.
 - ו. ביטול שטח לחנייה פרטית לפי המאושר בתכנית 4920.
 - ז. ביטול שטח לחנייה ציבורית לפי המאושר בתכנית 4920 וקביעת הוראות בדבר הרחבת רח' גלבר.
 - ח. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, ותנאים למתן היתר בנייה.
 - ט. חלוקה חדשה, בהסכמת בעלים.
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' 1149 א' ו-1042 וההוראות שבתכנית מס' 4920, למעט אותם האלמנטים ששונו בתכנית מס' 4920 א' 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואין עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מסחרי מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית 4920, למעט ההוראות הבאות:
- א. בשטח זה תותר הקמת מרכז מסחרי (אשר עשוי לכלול, בין היתר, מרכול, תמרוקיה, בית מרקחת) בשילוב ספורט ומרפאות.
 - ב. מס' הקומות המירבי והשימושים המותרים יהיו כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:
 - (1) שתי קומות מתחת לכניסה הקובעת: מפלסים 13.20, - 10.10 - קומות חניה ומתקנים טכניים.
 - (2) מפלס 5.30 - (הכניסה הקובעת): קומת מסחר, ספורט ומרפאות וכן מתקנים טכניים. (אזור כניסה תחתונה).
 - (3) מפלס ± 0.00 : קומת מסחר, ספורט ומרפאות וכן מתקנים טכניים.
 - (4) מפלס + 5.40, מפלס + 8.50: ספורט ומרפאות.

ג. שטחי הבנייה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סך הכל (מ"ר)	שטח שרות (מ"ר)			שטח עיקרי (מ"ר)			
	סך הכל	מוצע	מאושר	סך הכל	מוצע	מאושר	
17,153	14,553	2,853	11,700	2,600	-----	2,600	מתחת לכניסה הקובעת
7,860	1,360	810	550	6,500	-----	6,500	מעל לכניסה הקובעת
25,013	15,913	3,663	12,250	9,100	-----	9,100	סה"כ

הערות לטבלה:

[א] טבלת שימושים עיקריים:

מסחר 2,500 מ"ר
מרפאות 5,350 מ"ר
ספורט 1,250 מ"ר

[ב] מודגש להלן כי ס"ה השטחים המיועדים למסחר לא יעלו על 2500 מ"ר שטחים עיקריים וייבנו במפלסים -5.30 ו 0.00 ± בלבד.

[ג] מודגש בזאת כי כל סטייה מטבלת השימושים העיקריים וההערות לה תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

[ד] שטחי הבנייה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. גובה הבנייה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1. תותר סטייה של ± 1.0 מ' ממפלסי הבנוי והפיתוח המפורטים בנספח מס' 1, באישור הוועדה המקומית, ובלבד שלא תהא חריגה ממס' הקומות המירבי, ממגבלת שטחי הבנייה המירביים וממגבלת קווי בנין מירביים.
- ה. קווי הבניין המירביים יהיו כמפורט להלן:
קווי הבניין העיליים המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
קווי הבניין התת קרקעיים המירביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ו. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור במפלס ה- ± 0.00 , ללא מגבלת זמן ושימוש, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. פיתוח שטח זה ואחזקתו יהיו באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם. יותר שימוש בחלל גג הרעפים כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף לאמור בסעיפים קטנים ב' ו-ג' לעיל.
- ח. הבנייה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת למעט בנייה בקורות פלדה מעל פתחים בקומת מסחר תחתונה כמפורט בנספח מס' 1.
- ט. נספח מס' 1 (נספח הבינוי) הינו נספח מחייב בכל הנוגע לשימושים בכל קומה, למפלסים, לקווי בניין מירביים, שטחי בנייה מירביים, מספר קומות מירבי וגובה בנייה מירבי למעט אפשרות שינוי של עד 1 מ').
- י. בכל יתר הנושאים מהווה נספח מס' 1 נספח מנחה בלבד, נספח מס' 2 – נספח התנועה הינו נספח מנחה בלבד.
- יא. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
 (1) קיום ההוראות שבתכנית 4920 סעיף 9 ט', תת סעיפים 15 – 1.
 (2) תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור רשויות התמרון.
 (3) תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר הקמת חדר שנאים כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לסעיף 9 ט' (9) בהוראות תכנית 4920.
- יא. הרחבת רח' גלבר, בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי, תבוצע בד בבד עם ביצוע הבנייה ותושלם סלילתו כתנאי למתן טופס 4 לבניין החדש.
10. שטח פתוח ציבורי:
 (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.
 (ב) על שטח זה יחולו הוראות תכנית 4920 סעיף 10.
11. עתיקות:
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בנייה בשטח הוא תאום עם אגף העתיקות.
12. חנייה:
 (א) השטח, המסומן בתשריט בקווים שתי וערב, על רקע בצבע חול, הוא שטח של חנייה ציבורית, ללא מגבלת זמן שימוש, תכנון החנייה הציבורית כאמור, וביצועה יהא בכפוף לאמור בסעיפים 9 (ט) 1, 2, 4 בהוראות תכנית 4920.
 (ב) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
 (ג) החנייה שבתחום האזור המסחרי המיועד תהא בחלקה עילית ובחלקה תת-קרקעית, בהתאם למסומן בנספח מס' 1. החנייה, כאמור, הן התת קרקעית והן העילית, תהא פתוחה לציבור וללא תשלום. היציאה/הכניסה לחנייה התת קרקעית תהא מרח' אבל פן בלבד כמפורט בנספח מס' 2. מודגש בזאת כי תכנון החניון התת קרקעי כמפורט

- בנספח מס' 1 הינו עקרוני בלבד ויקבע סופית, כנדרש עפ"י התקן לעת מתן היתר בנייה בשטח, בכפוף לאמור בסעיף 9 (ט) 5 בהוראות תכנית 4920.
- (ד) תותר תוספת שטחי שרות, במידת הצורך, להוספת מקומות חנייה בלבד, (כולל הפירת קומה נוספת במפלס 16.30 -) מתחת למפלס הכניסה הקובעת, באישור הוועדה המקומית, עפ"י תקן החנייה שיהיה תקף לעת מתן היתר בנייה. הגדלת שטחים זו תהיה עפ"י תקנה 9 (ז) לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992.
- (ה) הסימון לחנייה פרטית המאושרת בתכנית 4920, מבוטל בזאת.
- (ו) הסימון לחניה ציבורית המאושרת בתכנית 4920, מבוטל בזאת.

13. עץ להעתקה:

העצים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להעתקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם למקום אחר בשטח התכנית, בתאום עם אגף הגננות.

14. דרכים:

- תוואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- (2) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה. (מיועד להרחבת רח' גלבר).
- (3) ראה סעיפים 9 (ט) 1, 2, 4 וסעיף 12 בהוראות תכנית 4920.

15. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965.

16. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית את התצ"ר.
- ה. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבנו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הוועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התוכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. תשריט חלוקה:

ניתן יהיה לבצע חלוקה של מגרש חדש מס' 1 (אם יהיה צורך במגרש נפרד לתחנת מיתוג עבור חב' החשמל), ללא צורך בהכנת תכנית מפורטת, וזאת ע"י תשריט חלוקה, לפי פרק ד' לחוק התכנון והבנייה

19. תחנת טרנספורמציה:

תותר הקמת תחנת טרנספורמציה בשטח בשילוב עם המבנה הקיים, או לחילופין בנפרד בהתאם לסעיף 9' 3 לעיל.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

21. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

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

23. 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 מגיש התכנית אחראי 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, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.

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

24. תוקף התכנית:

לא ניתנו היתרי בניה, לכלל שטחי הבניה, על פי תכנית זו, בתוך שלוש שנים מתאריך תחילתה של התכנית, יפוג תוקפה של התכנית, ועל תחום התכנית תחול התכנית שהיתה תקפה ערב אישורה של תכנית זו.

חצר אלף בית
קידום פרויקטים בע"מ

חצרי אלף בית - קידום פרויקטים בע"מ
רח' בן יהודה 32, ת"א 03-5252477

חתימת בעלי הקרקע:

עיריית ירושלים - מח' גנסיים
כנר ספרא 1 - ירושלים

חצר אלף בית
קידום פרויקטים בע"מ

חצרי אלף בית - קידום פרויקטים בע"מ
רח' בן יהודה 32, ת"א 03-5252477

חתימת מגישי התכנית:

יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים 93105
נמק רפאים 8 ירושלים 93105
טל. 02-661425-6 פקס 02-663840

אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים. 93105
טל. 02-6661425 פקס. 02-5663840

חתימת עורב התכנית:

14.12.2003

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 14/4900
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 14/03 ביום 28.10.03
סמנכ"ל הגנן
רד' הועקה