

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' מק/8659שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' במ/2005/6 ב'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מק/8659, שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 18 דונם.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי רמת בית הכרם, שטח מדרום מזרח לביה"ס זיו, מצפון מזרח לשד' בייט, מצפון מערב לרח' יהושע אביזוהר ומדרום מערב לרח' שמחה גפני.
גוש: 30163, חלקי חלקות: 92, 96, 98.
גוש: 30164, חלקי חלקות: 154, 162, 171.
מגרש מס' 200 שעפ"י תכנית מס' במ/2005/6 ב'.
שטח בין קואורדינטות אורך 217675 ל-217925.
לבין קואורדינטות רוחב 631275 ל-631500.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-5 קומות ל-7 קומות, ע"י תוספת קומה חלקית מתחת למפלס ה-0.00, ותוספת קומה עליונה מעל הבנין המאושר עפ"י תכנית מס' במ/2005/6 ב'.
(ב) שינוי חלוקת שטחי הבניה המירביים המאושרים עפ"י תכנית מס' במ/2005/6 ב' בין השימושים השונים, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבניה המותרים בשטח.

(קב)
7/6/05

8659

- (ג) התרת שימוש של דיור מוגן כולל שירותים נלווים לדיירים בקומת קרקע ובקומה שמתחתיה, בנוסף להתרתו בקומות שמעליה, כמאושר בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- (ד) שינוי תוואי וצורת השטח עם זיקת ההנאה לציבור, שנקבע בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- (ה) שינוי מיקום שדירת העמודים שנקבעה בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- (ו) שינוי קו בנין מחייב לשדירת העמודים ולקומה שמעליה, שנקבע בתכנית מס' במ/2005/6 ב', לקו בנין מירבי.
- (ז) קביעת בינוי לביצוע מעבר עם זיקת הנאה ושימוש לציבור, שיקשר בין השטח שמדרום לתכנית לבין השטח שמצפון לה, ושבחלקו יוקם כגשר, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ח) קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/2005/6 ב' וההוראות שבתכנית מס' מק/8659 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/2005/6 ב' לגבי אזור מסחרי מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מסחרי מיוחד:

(א) בשינוי לסעיפים 14א' ו-14ד' שבהוראות תכנית מס' במ/2005/6 ב', תותר תוספת קומה מתחת למפלס ה-0.00, ותוספת קומה עליונה מעל הבנוי המאושר בשטח באופן שמש' הקומות המירבי לבנין יהא 7 קומות (קומה אחת מתחת למפלס ה-0.00 ו-6 קומות מעל למפלס ה-0.00), הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) בשינוי לסעיף 14ג' שבהוראות תכנית מס' במ/2005/6 ב', יהיו שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטחים עיקריים (מ"ר)	
28,200.-	4,900.-	3,600.- 19,700.- 23,300.-	שטחים מעל מפלס ה-0.00 מסחר – דיור מוגן ו/או מגורים – סה"כ -
1200.-	500.-	700.-	שטחים מתחת מפלס ה-0.00 דיור מוגן ו/או מגורים –
29,400.-	5,400.-	24,000.-	סה"כ

הערות לטבלה:

- * מודגש בזאת כי אין בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל משום הגדלה של שטחי הבניה המאושרים בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- * השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניות תת קרקעיות/חניות מקורות מתחת לבנין, שטחי מקלט ו/או מרחב מוגן בהתאם להוראות מפקדת הג"א.
- * השטחים המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, למעט שטחי המדרגות שיחושבו בהתאם לתכנית מס' 4213, כקבוע בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- * לעת מתן היתר בניה תותר העברה של עד 700.0 מ"ר שטחים עיקריים ו/או 700.0 מ"ר שטחי שירות מקומות שמעל 0.00 אל מתחת ל-0.00.
- (ג) בשינוי לסעיפים 14א' ו-14ד', שבהוראות תכנית מס' במ/2005/6 ב', יותר שימוש של דיור מוגן ו/או מגורים בקומת הקרקע, בנוסף להתרתו גם בקומות שמעליה, כמאושר בתכנית מס' במ/2005/6 ב'.
- כמו כן יותר בתוספת הקומה שמתחת למפלס ה-0.00, כאמור בסעיף 9(א) לעיל, שימוש של דיור מוגן ושירותים נלווים לדיירים כגון בריכה, ח. כושר וכיו"ב.
- בקומת הקרקע ובקומה הנוספת מתחתיה תותר הקמת מחלקה סיעודית לדיור המוגן.
- בקומה העליונה הנוספת, כמפורט בסעיף 9(א) יותר שימוש של דיור מוגן ו/או מגורים.
- (ד) גובה הבניה המירבי לא יעלה על 21.2 מ' מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני תקרת הקומה העליונה בבנין שמעליה יותרו מתקנים טכניים, ח. מכוונות וח. מדרגות בלבד, כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) בשינוי לתכנית מס' במ/6/2005 ב', יהיו תוואי וצורת השטח עם זיקת ההנאה לציבור במפלס הקרקע, בהתאם למסומן בתשריט בקווים שתי וערב בצבע ירוק, וכמפורט בנספח מס' 1. יותר שנוי בצורת השטח עם זיקת ההנאה לציבור, לעת מתן היתר הבניה באישור מהנדס העיר, ובלבד ששטחו לא יקטן מ-1000 מ"ר. מודגש בזאת כי כל ההוראות שסעיפים מס' 14, 4, 5, 6, 7, 8) שבהוראות תכנית מס' במ/6/2005 ב', שלא שונו במפורט כמפורט לעיל, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

(ו) בשינוי לתכנית מס' במ/6/2005 ב', יותר שינוי במיקום שדירת העמודים, כמסומן בתשריט בריבועים מקבילים שחורים. יותר שינוי במיקום שדירת העמודים, לעת מתן היתר בניה, באישור מהנדס העיר.

רוחב המיפתח בין העמודים יקבע לעת מתן היתר הבניה ובלבד שמידת המרחק בין העמודים לא תעלה על מידת גובה העמודים. מודגש בזאת כי כל הוראות סעיף 14' שבהוראות תכנית מס' במ/6/2005 ב', שלא שונו במפורט כמפורט לעיל, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

(ז) בשינוי לסעיף 14(2) שבהוראות תכנית מס' במ/6/2005 ב', קו הבנין לקומת שדירת העמודים ולקומה שמעליה יהא קו בנין מירבי ולא מחייב.

(ח) השטח המסומן בתשריט בחלקו המזרחי של המגרש, בקווים שתי וערב ירוקים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע, ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה. שטח זה ישמש כמדרכה.

פיתוח שטח זה ותחזוקתו יהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש מס' 200 ועל חשבונם בלבד, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

(ט) בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים סגולים יבוצע מעבר, שבחלקו יוקם כגשר, שיקשר בין השטח שמדרום לתכנית לבין השטח שמצפון לה, במפלס +5.16 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם הכל כמפורט בנספח מס' 1. בתחום המעבר יותר מעבר חופשי לציבור ללא מגבלה כלשהיא ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ביצוע המעבר יהא כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה שבתכנית ועפ"י המפורט בנספח מס' 1. לא יינתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא לשטחי הדיור המוגן/מגורים אלא לאחר השלמת ביצועו של המעבר כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים. יודגש כי אחזקת המעבר תהא באחריות מגישי התכנית בלבד ועל חשבונם.

8659

(י) הכניסות לרכב לפרויקט יהיו כמסומן בנספח מס' 1, ובכפוף למפורט בחלטות ועדת הערר לתכנון ובניה מתוז ירושלים מס' ח-30.1.05.

(יא) תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור פתרון החנייה הנדרש בשטח התכנית והגמישה אליה, עם המוח' להסדרי תנועה ותחית, בעיריית ירושלים.
2. תנאי לאישור היתר הבניה בועדת התכנון הוא תיאום תכנון הבנין ומצובו עם מהניס העיר וקבלת אישורו למיל.

מודגש בזאת כי כל חוראות ו:בנית מס' במ/2005/6 ב', לרבות חוראות בנוי ופיתוח, חוראות לעניין פרטי בנין, חוראות לעניין חניה, תנאים למתן היתר בניה חלוקה חדשה וכיוצ"ב, שלא שוטו במפורש בתכנית מס' מק/8459 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

10. הערח:

- (א) הועדה המקומית תגבה ה'טל השבחה בהתאם לחוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל החשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם לחוראות החוק.

11. היטל השבחה:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבניית הנייל וכדומה (לחלן - עבודות התשתית) המצויים מתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

12. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מותאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מו:קן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיחו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות לחנות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

8659

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.
 אין בה כדי להקנות כל זכות לירוש המוסמכת.
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין התמיתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הגדרו ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל היות ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם געשה אף געשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתמיתנו על התכנית הכרה או תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לכלול בגולל השרתו ע"י מי שרכש נאמנו על פני זכויות כאלהן. בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, ס' / אדריכל המחוז
ממ"י - מתח ירושלים

6
 - 6-02-2005

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים.
 טל. 02-5318888

א.א. רובינשטיין
נכס דיור מוגן בג"ב

חתימת מגישי התכנית:

א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ
 דרך פתח תקווה 37, תל אביב 67137
 טל. 03-6254444 פ.ח.פ. 51311203

אמציה אהרנסון
 אדריכל ואמצייה אהרנסון ע"פ

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
 בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386
 טל. 02-6734494 פקס. 02-6734493

30.1.05

תאריך:

(פברואר 2002)
 (עדכון להפקדה: אוקטובר 2002).
 (עדכון למתן תוקף: ינואר 2005).

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 12/8659
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 54/05 ביום 9.2.05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה