

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

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8659 א', שינוי לתכנית מס' במ/6/2005 ב' ו- מק/8659.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1) המחייב לענין הגובה, קונטור ושטחי הבינוי וגליון אחד של חתכים בבנינים שכנים הערוך בק.מ. 1:250 (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: 18.0 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' 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: 98, 96, 92.

גוש: 30164, חלקי חלקות: 171, 162, 154.

מגרש מס' 200 שעפ"י תכנית מס' במ/6/2005 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-7 קומות ל-8 קומות, מהן 7 קומות מעל מפלס ה-0.00 וקומה אחת מתחת מפלס ה-0.00 ע"י תוספת קומה מעל הבנין המאושר עפ"י תכנית מס' במ/6/2005 ב' ו- מק/8659.

(ב) קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 4400 מ"ר, מהם שטחים עיקריים בהיקף של 3,300 מ"ר ושטחי שירות בהיקף של 1,100 מ"ר.

(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הקומה המוצעת.

(ד) קביעת הוראות בנוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

7. בפיפות 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' במ/2005/6, מק/8659 וההוראות שבתכנית מס' 8659 א' זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות שבתכנית 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מסחרי מיוחד: 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' ו-מק/8659 לגבי אזור מסחרי מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) בשינוי לסעיף 9 (א) שבהוראות תכנית מס' מק/8659, תותר תוספת קומה מעל הבנוי המאושר בשטח באופן שמס' הקומות המירבי לבנין יהא 8 קומות (קומה אחת מתחת למפלס ה-0.00 ו-7 קומות מעל למפלס ה-0.00), הכל כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) בשינוי לסעיף 9 ב' שבהוראות תכנית מס' מק/8659, יהיו שטחי הבניה המירביים כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (מ"ר)		שטחי שירות (מ"ר)		סה"כ (מ"ר)	
	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע
שטחים מעל מפלס ה-0.00	מסחר –	3,600	4,900	1,100	24,600	3,600
	דיור מוגן ואו מגורים	19,700			4,400	3,300
	סה"כ -	23,300			28,200	32,600
שטחים מתחת מפלס ה-0.00	דיור מוגן ואו מגורים	700	500		1,200	1,200
סה"כ		24,000	5,400	1,100	29,400	33,800

הערות לטבלה:

* מודגש בזאת כי פרט לתוספת של 3,300 מ"ר של שטחים עיקריים ותוספת של 1,100 מ"ר של שטחי שירות, אין בשטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל משום הגדלה של שטחי הבניה המאוסרים בתכנית מס' במ/6/2005 ב' ו-מק/8659.

* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניות תת קרקעיות/חניות מקורות מתחת לבנין, שטחי מקלט ואו 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/6/2005 ב'.

* לעת מתן היתר בניה תותר העברה של עד 700.0 מ"ר שטחים עיקריים ואו 700.0 מ"ר שטחי שירות מקומות שמעל 0.00 אל מתחת ל-0.00.

(ג) בקומה העליונה הנוספת, כמפורט בסעיף 9 (א) לעיל יותר שימוש של דיור מוגן ואו מגורים.

(ד) גובה הבניה המירבי לא יעלה על 24.4 מ' מפני רצפת קומת הכניסה ועד פני תקרת הקומה העליונה בבנין, שמעליה יותרו מתקנים טכניים, חדרי מכונות וחדרי מדרגות בלבד, כמפורט בנספח מס' 1.

(ה) קו הבניה המירבי לקומה הנוספת המוצעת (השמינית) יהיה כמפורט בתשריט בקו נקודה לסירוגין בצבע אדום.

(ו) הכניסות לרכב לפרויקט יהיו כמסומן בנספח מס' 1.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום ואישור פתרון החניה הנדרש בשטח התכנית והגישה אליה, עם המח' להסדרי תנועה וחניה, בעיריית ירושלים.

2. תנאי לאישור היתר הבניה בועדת התכנון הוא תיאום תכנון הבנין ועיצובו עם מהנדס העיר וקבלת אישורו לני"ל.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם אגף שפ"ע בדבר נטיעת עצים בוגרים במדרכה.

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' במ/6/2005 ב' ו-מק/8659 לרבות הוראות בינוי ופיתוח, הוראות לעניין פרטי בנין, הוראות לעניין חניה, תנאים למתן היתר בניה חלוקה חדשה וכיוצ"ב, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8659 א' זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

10. הערה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות 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 בביצוע הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

12. תשתית:

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 וכיוצ"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:חתימת בעלי הקרקע:

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

חתימת מגישי התכנית:

א.א. רובינשטיין
נכסי יואל מוגן בע"מ
א.א. רובינשטיין נכסי דיור מוגן בע"מ
דרך מנחם בגין 37, תל אביב, 67137
טל. 6254444-03 ח.פ. 513111203

אמציה אהרנסון
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386
טל. 6734494-02. פקס. 6734493-02
מס' רשיון: 29632.

תאריך:

24/3/06

(ספטמבר 2004)

(עדכון: מאי 2005)

(עדכון: אוגוסט 2005)

