

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/4748 יב'

שינוי לתכנית מס' במ/4748 ב' ולתכנית מס' ד' 4748

ולתכנית מס' מק/4748 ו'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: תכנית מס' מק 4748 יב'.
שינוי לתכניות מס' במ/4748 ב' ולתכנית מס' ד' 4748 ולתכנית מס' מק/4748 ו'.
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 בקני"מ 1:1250 (להלן: התשריט),
גליון אחד של תכנית פיתוח, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 1),
גליון אחד של תכנית חניה ושיוך חניה הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 2),
גליון אחד של חתכים ופריסת גדר הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית

כ-11 דונם.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכונת רמת רחל.
גוש 30696, חלקות 5, 6, 7, 8, 9 וחלק מחלקות 3, 4 ו-29.
מגרשים מס' א' 62 ו-א' 63 על פי תכנית מק/4748 ו', ו-64-68 על פי תכנית במ/4748 ב'.
(מתחם ט')
שטח בין קואורדינטות אורך 221,500 ו-221,650
לבין קואורדינטות רוחב 628,250 ו-628,750
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

א. שינוי הוראות הבינוי הבאות:

1. ביטול בינוי מאושר בשטח מגרש מאושר מס' 68, שעל פי תכנית מס' במ/4748/ב'.
2. שינוי העמדת הבניינים בשטח מגרש חדש מס' 63/ב'.
3. הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח מגרש חדש מס' 63/ב' מ-5 ל-8 קומות.
4. שינוי מערך החניה בשטח.

כל האמור בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

ב. שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.

ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

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' במ/4748/ב', 4748/ד', מק/4748 ו' וההוראות שבתכנית מס' מק/4748 יב' זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע, שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד, הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' במ/4748/ב', מק/4748 ו' ו-4748/ד', לגבי אזור מגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו שחור ובהתאם לנספחים מס' 1-3.

ב. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו-נקודה בדיו שחור עם איקס שחור עליהם מבוטלים בזאת.

ג. מודגש בזאת כי אין בתכנית זו משום שינוי בשטחי הבניה המאושרים בשטח וראה טבלה מצורפת להלן:

מספר קומות מירבי	מתוכם מספר יח"ד קטנות	מספר יח"ד מירבי	שטחי בניה מירביים (מ"ר)			מספר מגרש חדש	מספר מתחם
			סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים		
5	4	12	1,620	420	1,200	62 א	ט
8	35	115	12,527	3,207	9,320	63 ב	
	39	127	14,147	3,627	10,520		סה"כ

סה"כ שטחי בניה על פי תכנית מק/4748 יב/זו במ"ר						סה"כ שטחי בניה מאושרים על פי תכנית מס' במ/4748ב, ד/4748, ו-1/4748 במ"ר					
מס' יחידות דיור	מס' קומות	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מס' מגרש	מס' יחידות דיור	מס' קומות	סה"כ	שטחי שירות	שטחים עיקריים	מס' מגרש
12	5	1620	420	1200	62 א			1887	487	1400	62
								1887	487	1400	63
								1887	487	1400	64
115	8	12527	3207	9320	63 ב	127	5	1887	487	1400	65
								1887	487	1400	66
								1887	487	1400	67
								2825	705	2120	68
127		14147	3627	10520	סה"כ	127		14147	3627	10520	סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, למעט שטחי חניה מקורה/תת-קרקעית (כולל מעברים תת-קרקעיים למבנים), שיקבעו בעת מתן היתר הבניה בהתאם לדרישות החניה שתהיינה נהוגות בעת זו.
- שטחי הבניה כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ה, 1992.
- מודגש בזאת, כי סך כל שטחי הבניה המירביים במגרש מס' 62א, ובמגרש מס' 63ב שעל-פי תכנית מס' מק/4748 יב/זו, זהה לשטחי הבניה המירביים המותרים במגרשים אלה גם יחד, על-פי תכניות מס' במ/4748ב/ו-ד/4748.
- מודגש בזאת, כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למצויין בטבלה שלעיל. כל תוספת של יחידות דיור מעבר למצויין בטבלה שלעיל, תהווה סטייה ניכרת.

ד. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים הוא אזור מגורים המיועד לפיתוח גנני. השטח יפותח כגינה ציבורית לטובת כל דיירי מגרש חדש מס' 63 ב' ללא הגבלת זמן או מקום. להבטחת האמור לעיל תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. פיתוח השטח שממזרח למגרש חדש מס' 63 ב' ושצמוד לו יהא בהתאם למפורט בנספחים מס' 1-3 באופן שמראה קירות התמך לכיוון הוואדי ימותן. ינטעו עצים לאורך קירות התמך, כאמור.

ו. תכנון החניה, לרבות דרכי הגישה, שיוך החניה, מס' מקומות החניה וסידורם בכל קומה יהיו כמפורט בנספח מס' 2.

מודגש בזאת כי בשטחי המיסעות בתוך קומות החניה התת-קרקעיות שבתחום מגרש חדש מס' 63 ב' תהא זיקת הנאה וזכות מעבר חופשיים ללא מגבלה כלשהי לכל בעלי הזכויות במגרש כאמור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. התכנון יכלול הסדרת הגישה למתחם, הסדרת החניה הנדרשת בשטח, ראש סעיף 10 להלן.

2. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה:

א. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה, על-ידי מגישי הבקשה להיתר:

(1) תכנון אוורור החניה, הכולל את מיקום פתחי האוורור במפלס גג הבנין במקרה של אוורור מאולץ, לחילופין יתוכנן אוורור טבעי.

(2) הצגת פתרון למניעת חדירת גז ראדון.

(3) הצגת פתרון להסתרת מזגנים.

ב. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה למניעת מפגעים שייגרמו כתוצאה מהבניה ומעבודות החפירה בשטח.

3. תאום עם אגף התברואה לגבי מיקום חדרי אשפה ואופן פינוי האשפה, הכל לשביעות רצון אגף התברואה. התכנון והביצוע כאמור לעיל יהא על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

4. תאום עם האגף לשיפור פני העיר.

5. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בבניינים.

6. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.

7. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת בחברת הגיחון.

8. עם הגשת בקשה להיתר בניה מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

מגיש הבקשה להיתר יגיש למחלקת הביוב לאישור מוקדם תכנית חיבור הבניינים לרשת הביוב העירונית הקיימת בכביש הסמוך ויבצע את כל העבודות להנחת הקווים החדשים והעתקת הקווים הקיימים באם ימצאו על חשבונו.

אין לתכנן ולהעביר קווי ביוב ו/או ניקוז בתוך חניה תת-קרקעית. שירותים הנמצאים במפלס נמוך מפניי מכסה תא הביוב העירוני בנקודת ההתחברות לקו העירוני יחוברו באמצעות קווי סניקה, כאשר המימון, האחריות, הטיפול ותחזוקת מערכת הסניקה יחולו על היזם. מגרשים בעלי אותו ייעוד ו/או בעלי ייעוד שנה שיחוברו ביניהם על-ידי חניון תת-קרקעי רצוף, יחשבו כנכס אחד שיקבל נקודת חיבור אחת בלבד. כל העבודות להנחת קווי הביוב והניקוז בתוך המתחם, והחיבור לרשת העירונית, יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר ויהיו בתיאום ובפיקוח מח' הביוב והניקוז.

ח. מתוך הצורך לתכנן את החניון כחניון משותף, חמשת הבניינים מצויים כולם על מגרש אחד.

הסכמי המכר שייחתמו בין אזורים בנין (1965) בע"מ לבין רוכשי שרות בבנייני המגורים נשוא התכנית, וכן תקנון הבית המשותף של בנייני המגורים האמורים, יכללו חניה אשר תסדיר את הסכמתו מראש של כל דייר לכך שכל בנין יתפקד כאילו הוא יושב על מגרש נפרד בכל הקשור להליכי תכנון ובניה, זאת על אף שחמשת הבניינים נמצאים כולם על מגרש אחד, בקשות להיתר יוגשו בצירוף חתימת בעלי הבנין נשוא הבקשה בלבד, אלא אם הבקשה להיתר היא לניצול זכויות השייכות לכל הבניינים.

כמו-כן, כל הדיירים יתחייבו שלא להתנגד ו/או להפריע בכל דרך שהיא, לכל הליכי תכנון ו/או רישוי ו/או היתר ו/או בניה בפועל (לרבות שינויים לתכנון ו/או רישוי ו/או בניה קיימים (להלן: "הליכי תכנון ובניה") הנוגעים לשטחי בניינים במגרש (בחלקת הרישום) שאינם הבנין בו מצויה דירתו של הדייר, אך להוציא מפורשות הליכי תכנון ובניה הנוגעים לשטחי הבנין בו מצויה דירתו של הדייר ו/או לשטחי רכוש משותף המשמש את כלל דיירי המגרש (לרבות החניון המשותף).

10. חניה פרטית

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

ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 2.

ג. כל החניונים יוקמו בהינף אחד. לא תותר הקמתם בשלבים.

ד. ראה סעיפים 9 ו' ו-9 ז' 1 לעיל.

11. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי חיבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

12. ביצוע תכנית לצורכי רישום

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' מק/4748 יב' זו, תוכן על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

13. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) על-ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

14. 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 נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. 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.

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.

18. תשתית

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או 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 שייקבע על-ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית ואת כל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על-ידי עיריית ירושלים. 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 וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע כאמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216, ירושלים
טל': 02 - 5318888
מתוקף חוזה פיתוח: חברת "אזורים"

[Handwritten signature]
אזורים בנין (1965)

רחוב החשמונאים 21, תל-אביב
טל': 03 - 5632752

יוזם ומגיש התכנית

אזורים חברה לבנין
רחוב ארניה 32, תל-אביב 64739
טל': 03 - 5632632

[Handwritten signature]
אזורים בנין (1965) בע"מ

המתכנן

זאב שיינברג, אדריכל
רחוב שמאי 5, ירושלים 94631
טל': 02 - 6255220
2006-08-03

[Handwritten signature]

ועדה מקומית ירושלים
אישור תכנית: 2-4748
הוכרז: 11/06
בישיבה: 22-5-06
סמל תכנון: 11/06
יחיד הענייה: 11/06

תאריך: