

לוטנר ברגמן

אדריכלים בע"מ

סה"כ דפים כולל דף זה

תאריך: 04/06/2006

דף הסבר**תכנית מס' מק/ 11436,**

מטרת תכנית מס' מק/ 11436 הנה החלפת מיקומם של שני מגרשים ושינוי בגבולותיהם, ע"י איחוד וחלוקה, מבלי לשנות את השטח הכולל של כל אחד מהם.

שינוי זה מעביר את השטח הפתוח הציבורי המשיק ממערב למגרש 19 אל בין מגרש 18 ומגרש 19 שעל פי תכנית מס' 5435.

שינוי זה יוצר גבול משותף ורצף פיסי בין מגרש חדש מס' 1 לבין מגרשים קיימים 99 ו-94 המיועדים לתעשייה.

הגבול המשותף בין מגרש חדש מס' 1 ומגרשים מס' 99 ו-94 ממערב יאפשר הרחבת המפעלים הקיימים לכיוון המגרש החדש כולל הרחבת אזור האחסון, תפעול, חניה וכד'.

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר מק/11436
שינוי לתכנית מספר 5435
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/11436
שינוי לתכנית מספר 5435
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 3.51 (בדונם)
- ד. מיקום התכנית:
ירושלים: עטרות-אזור תעשיה מגרש מס' 19 וחלק ממגרש מס' 24 שעל פי תכנית 5435.

גוש: 29510

חלק מחלקה: 40

גוש: 30601

חלקי חלקות: 134, 137, 148, חלקת דרך ללא מספר.

מגרש מס' 19 וחלק ממגרש מס' 24 ע"פ תכנית מספר 5435.

קואורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220800 לבין 220925

רוחב: בין 640175 לבין 640275

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

מסמכי התכנית+

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט).

3. נספח איחוד וחלוקה הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).

הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצוינים גבולות מעודכנים של

גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.

4. נספח בינוי ופיתוח וטיפול נופי מנחה, הערוך בקני"מ. 1:500 (להלן: נספח מס' 2).

ב. יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית

א. מהות התכנית : החלפת מיקומם של שני מגרשים ושנוי בגבולותיהם מבלי לשנות את השטח הכולל של כל אחד מהם.

ב. שינוי במערך יעודי הקרקע מאזור תעשייה לשטח פתוח ציבורי ומשטח פתוח ציבורי לאזור תעשייה, מבלי לשנות את השטח הכולל של כל אחד מיעודי הקרקע.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה, בשטח מגרש חדש מסי' 1 המיועד לתעשייה.

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ה. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 5435. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11436 זו.

5. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא אזור תעשייה וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 5435, לגבי אזור תעשייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. גבולות מגרש חדש מסי' 1 ושטחו יהיו כמפורט בתשריט ובנספח מס' 1 ובכפוף למצוין בסעיף 9 להלן.
- ב. קוי הבנין המירביים בשטח מגרש חדש מסי' 1 יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ג. סעיפים 1.1.9, 2.1.9 ו-4.1.9 שבהוראות תכנית מס' 5435 מבוטלים בזאת, ביחס למגרש חדש מסי' 1 שעפ"י תכנית מק/11436 זו בלבד.
במקומם תחול ההוראה הבאה:
בכל חזיתות המגרש, יותר הקמת קיר תמך שגובהו המירבי יהא 5 מ'.
במידה שהפרש הגובה מצריך קירות גבוהים מ-5 מ' כאמור יבנו קירות תמך נוספים בנסיגה, באופן שהמישור האופקי בין שני קירות תמך לא יפחת מ-1 מ'.

7. במידה שלעת אכלוס הבנין, ו/או פיתוח המגרש שיוקם בשטח מגרש חדש מס' 1, טרם תוקם חברת הניהול והאחזקה לכל אזור התעשייה שבתחום תכנית מס' 5435, כפי שנדרש בהוראות תכנית מס' 5435, וטרם תחל בביצוע המטלות שהוטלו עליה, עפ"י הוראות תכנית מס' 5435, תקבע המתי לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים את הפעולות שידרשו מבעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 למניעת מפגעים סביבתיים, בעת אכלוס הבנין ו/או פיתוח המגרש ובמהלך הפעלתו.
- ה. ראה סעיף 10 להלן.
- ו. בתחום מגרש חדש מס' 1 יוקם חניון תת קרקעי, כמפורט בנספח מס' 1. לחלופין, תותר הקמת חניה פתוחה עפ"י השטח, ובלבד שינטעו עצים בוגרים בין מקומות החניה, בהתאם להנחיות האגף לשיפור פני העיר, לעת מתן היתר הבניה.

6. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 5435, שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/11436 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

7. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח ויחלו על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 5435 לגבי שטח פתוח ציבורי.

8. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

9. רישום, איחוד וחלוקה :

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית, כאמור בסעיף 9-ג, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישור.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
- העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, וכדומה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי הבקשה להיתר בניה.

ד. ראה סעיף 9 לעיל.

ה. ראה הסעיפים לענין תנאים למתן היתר בניה שעפ"י תכנית 5435.

- ו. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח הפתוח הציבורי שבתחום התכנית לאישור מח' הגנות, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם.
- התכנון המפורט יכלול בין היתר פירוט תכנון נטיעות, רהוט גן מערכות השקיה ותאורה, הכל כפי שידרש ע"י עיריית ירושלים.
- ביצוע בפועל של הפיתוח בשטח זה יבוצע ע"י בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1, ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח זה וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בו. אחזקת השטח הפתוח הציבורי תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח מגרש חדש מס' 1 ועל חשבונם, במשך שנה מיום קבלת השטח לאחזקת העירייה. לאחר מכן תהייה אחזקת שטח זה באחריות עיריית ירושלים.

ז. ראה סעיף 10.5 לעיל.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון הסוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

עמליה אבנר
 ס/אדריכל מחוז
 פמ"י - מחוז ירושלים

11-02-2007

פרטים:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה לחקלאות על חתימתו כל בעלי הקרקע)
 וככלל יש לציין את כל שמות ופרטי בעלי הזכויות בקרקע ולהחתים לפחות 50% מהם.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
מנהל מקרקעי ישראל			רח' יפו 216 ירושלים	5318888-02	

מגיש התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
הרשות לפיתוח ירושלים			כיכר ספרא 2 ירושלים	02-6250391	

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
ברגמן לוטנר-ברגמן	ניצן		יד חרוצים 4 ירושלים	02-6736471	35472 ומספר רשיון ותאריך תוקף הרשיון 15.02.06 lb@lotner-bergman.co.il

ועדה מקומית יב/טו.י
 אישור תכנית מס' 11436
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 217 ביום 22.1.07
 י"ב העיר
 י"ג הועדה

(Handwritten signature)

תאריך: 03/09/2006