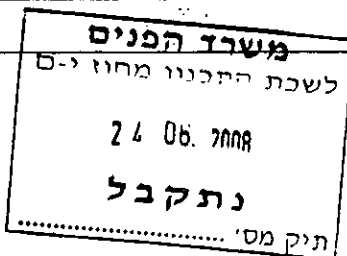


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**הוראות התכנית****תכנית מס' 4715 די****ימק"א, ירושלים**

ירושלים

מחוז

ירושלים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התכנית**דברי הסבר לתכנית**תיאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה

תכנית 4715 אושרה בשנת 1995. היזם רכש את זכויות הבנייה בקרקע מימק"א. במהלך התכנון ויתר היזם על הבינוי במגרשים 3 ו-5. במגרשים 3 ו-5 נשאר ביתן כניסה ויציאה מהחניון הציבורי התת-קרקעי, שמתחת לחלק מהמתחם.

תכנית 4715 די מבטלת מגרש מסחרי ומגרש למוסד (3 ו-5), קובעת ייעוד לשטח פרטי פתוח עם זכות מעבר לציבור ומאפשרת השלמת שטחי מרפסות והגדלת החצרות של המגורים במגרש המצרני.

הרקע התכנוני לתכנית

תכנית מק/4715 א' – בסמכות ועדה מקומית, נועדה לתקן טעות סופר שנפלה בתכנית 4715.

תכנית מק/4715 ב' – הוגשה לצורך אירגון מחדש של החניון התת-קרקעי וחלוקתו לחניון פרטי וחניון ציבורי.

תכנית מק/4715 ג' – מטרתה להוסיף קומה ללא שינוי ס"כ זכויות הבנייה והעברת זכויות בתחום התכנית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

תכנית מס' 4715 ד'

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	ימק"א ירושלים
1.2	שטח התכנית	כ-25,526 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב הגשה
		מספר מהדורה
		תאריך עדכון
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		האם כוללת הוראות למתן תכנון תלת מימדי
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
		אופי התכנית

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי ירושלים
		קואורדינטה מערב מזרח - Y
		קואורדינטה דרום צפון - X
1.5.2	תאור מקום	ירושלים, השטח הידוע כ"מתחם ימק"א", שטח בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית ירושלים

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
 ישוב ירושלים.
 שכונה ניקופוריה.
 רחוב בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן.
 מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30028	לא מוסדר	חלק מהגוש		70

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
תכנית 4715, 4715 ג'	6, 5, 4, 3, 2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62 תכנית המתאר ל-ים	שינוי	תכנית זו גוברת על תכנית המתאר לירושלים	418	02.06.1955 י"ב סיוון תשי"ה
4715	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית	4394	28.03.1996 ח' בניסן תשנ"ו
מק/4715 א'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4715	5077	23.05.2002 י"ב סיוון תשס"ב
מק/4715 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית	5175	30.04.2003 כ"ח ניסן תשס"ג
מק/4715 ג'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו	5561	30.07.06 ה' אב התשס"ו

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	לא רלוונטי		

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	וועדה מתוזזת	ארדנור ספקטור	26.07.07		15			מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מתוזזת	ארדנור ספקטור	26.07.07	1			1:500	מחייב	תשריט
	וועדה מתוזזת	ארדנור ספקטור	26.07.07	1			1:250	מנחה	נספח בינוי מספר 1
	וועדה מתוזזת	ארדנור ספקטור	26.07.07	1			1:500 , 1:250	מנחה	נספח מספר 2 ותוספות
			26.07.07	1			1:500	מנחה	נספח מספר 3 איחוד וחלוקה ברוסכמה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים על המנהיגים לבין המנחים יגבול המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על השתיריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
			03--7130200	רחוב הר סיני 1 תל-אביב 65816	51-082926-0			רסקו ניהול ומתנה בע"מ		

יזם בפועל 1.8.1.1

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
			03--7130200	רחוב הר סיני 1 תל-אביב 65816	51-082926-0			רסקו ניהול ומתנה בע"מ		

עמוד 5 מתוך 15

תכנית מס' 4715 ד"ת

מתדורה מס' 1 להתקודה

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			02-5692692	דוד המלך 26, ירושלים 94101				ימק"א		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מודד
spc_nmi@012.net.il	02-5611270		02-5661671	דור ודורשין 6, ירושלים 93117		08333	69455327	ארתור ספקטור	אדריכל	
m_ely@bezeqint.net	02-6797852		02-6793012	רח' מרכבים 9 ירושלים		985	28055762	יורם אלישיב	מודד	

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. התכנית משנה את גבולות המגרשים, מספרי המגרשים, שטחי המגרשים וייעודי קרקע, מבלי לשנות את זכויות הבנייה אשר נקבעו בתכנית מק/4715 ג' התכנית אינה משנה את הגובה והעיצוב האדריכלי של המבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת בעלים
- ב. שינוי בשטחי מגרשים מתכנית מק/4715 ג'
- ג. שינויי ייעוד משטח מסחר מיוחד ומשטח למוסד לשטח פרטי פתוח
- ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		כ-25.526 דונם	שטח התכנית – דונם
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	180	מגורים – מספר יח"ד
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	25,290	מגורים ד' (מגרש 60) – מ"ר (כולל מסחר)
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	800	מסחר – מ"ר
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	7,460	מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות ונופש (מגרש 20) – מ"ר
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	--	פרטי פתוח (מגרשים 30 + 50) – מ"ר
מצ"ב מאושר לפי תכנית מק/4715 ג'	0	7,000	ספורט ונופש (מגרש 4) – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה	60	מגורים ד'
	זיקת הנאה	20	מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות ונופש
	זיקת הנאה	50,30	פרטי פתוח
	זיקת הנאה	4	ספורט ונופש

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד - שטח פרטי פתוח

4.1.1 שימושים - שטח פרטי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בקו ירוק כהה, הוא שטח פרטי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

4.1.2 הוראות

- א. במסגרת קווי הבניין, המסומנים בתשריט, תותר הקמת מבנה גישה לחניון התת-קרקעי, כמפורט בתכנית מק/4715 ג'
- ב. מתחת לשטח תותר הקמת חניון כמפורט בתכנית מק/4715 ב'
- ג. השטח הפרטי הפתוח יפותח כחלק מרצף הפיתוח של מגרש מספר 4

4.2 יעוד - מבנים ומוסדות ציבור ומלונאות ונופש

4.2.1 שימושים - מבנה ומוסד ציבורי ומלונאות

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע ורוד וחום לסירוגין הוא שטח למבנה ומוסד ציבורי ומלונאות וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 4715 לגבי מלונאות ומוסד.

4.3 יעוד - ספורט ונופש

4.3.1 שימושים - ספורט

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק ומותחם בקו חום הוא שטח לספורט וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 4715 לגבי שטח ספורט.

4.4 מגורים ד'

4.4.1 שימושים - מגורים

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום ומותחם בקו כתום כהה הוא איזור מגורים ד' וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר מק/4715 ג' לגבי איזור מגורים 2 מיוחד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי	קווי בנין (מטר)			מתחת לקניסה	מעל לקניסה	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נט)	מספר יחיד	תכנית (%) משטח תא	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש / מועדי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	קדמי	מתחת לקניסה									מעל לקניסה	שטחי שירות			
0	0	0	0	3-4							10500	3500	7000	3270	4	שטח לספורט
2.5	0	0	2.5-3.5	4	8	26.4	20.6	180	0.52	7.20	62850	32700	800	8726	60	אזור מגורים ד'
				4	1	4.30				0.11	70	50	--	612	30	שטח פרטי
				4	1	4.30				0.14	70	50	--	497	50	שטח פתוח

הערות לטבלה:

- (א) שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המריבניים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהתדירות) התשנ"ב - 1992.
- (ב) זכויות הבנייה שבטבלה שלעיל הם ללא שינוי ביחס לזכויות הבנייה של תב"ע 4715 ג' ואין בהן משום הגדלה של סה"כ שטחי הבנייה המריבניים המאושרים בשטח מגרשים 1-6 גם יחד.
- (ג) מודגש בזאת כי שטחי הבנייה המריבניים בשטח מגרש מספר 2 המאושר (20 חדש), כמפורט בטבלה שלעיל, כוללים את שטחי הבנייה המריבניים לתוספת הבניינים החדשים בלבד, ואינם כוללים את הבניינים הקיימים והמיועדים לשימוש, הכל כמאושר בתכנית מספר 4715, מק/4715/ג'.
- (ד) החלוקה לתת מגרשים במגרש מס' 20 הינה על פי המפורט בתכנית 4715 ג' סעיף 9 (ו) מגרש מס' 2.

6. ביצוע התכנית**6.1 היטל השבחה**

ההוראות לגבי היטל השבחה הם על פי הנאמר בתכנית 4715.

6.2 חניה

ההוראות לגבי החנייה הם על פי הנאמר בתכנית 4715.

6.3 עצים לשימור ועקירה

ההוראות לגבי עצים לשימור ועקירה הם על פי הנאמר בתכנית 4715.

6.4 מבנים לשימור

ההוראות לגבי מבנים לשימור הם על פי הנאמר בתכנית 4715.

6.5 מבנים וגדרות להריסה

ההוראות לגבי מבנים וגדרות להריסה הם על פי הנאמר בתכנית 4715.

6.6 שטח עם זיקת הנאה

ההוראות לגבי שטח עם זיקת הנאה הם על פי הנאמר בתכנית 4715 ובתכנית מק/4715 ג'.

6.7 חזית מסחרית

השטחים המסומנים בתשריט בקו בצבע סגול מהווים חזית מסחרית. כן ראה סעיף 6 (ג) בתכנית 4715.

6.8 תנאים להיתר

השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים ברקע, הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור, במפלס הקרקע, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי הבקשה להיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - כעשר שנים

12.2 טבלת הקצאה

טבלת הקצאה

לתכנית מספר 4715 ד'

פרטי החלקות הקיימות									
החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר	שטח החלקה הכולל בחלוקה החדשה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	חלקה/ מגרש	גוש	מס' סדורי	סך כולל
	12331	12331			ימק"א	[2]	30028 989/03 תצ"ר	1	
	849	849	51-0829226-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א	[3]	30028 989/03 תצ"ר	2	
	3260	3260	51-0829226-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א	[4]	30028 989/03 תצ"ר	3	
	702	702	51-0829226-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א	[5]	30028 989/03 תצ"ר	4	
	8384	8384	51-0829226-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א	[6]	30028 989/03 תצ"ר	5	
	25526	25526							

* במקרה של תכנית איחוד וחלוקה שטרם נרשמה.

12.2 טבלת הקצאה (המשך)

טבלת הקצאה

לתכנית מספר 4715 ד'

פרטי המגרשים המוקצים										
חתימת בעלים	מס' יח"ד **	מס' ייעוד	חלקים בשבר פשוט	שטח המגרש במ"ר	מס' זהות או מס' תאידי	שם חוכר רשום/לא רשום	שם בעלים רשום	מס' חלקה ארעי/סופי *	מס' מגרש עפ"י התכנית	מס' גוש
		מלונאות ומוסד	48.7/100	12429			ימק"א		20	30028 תצ"ר 989/03
		שפ"פ	2.5/100	616	51-082926-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א		30	30028 תצ"ר 989/03
		ספורט	12.8/100	3260	51-082926-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א		4	30028 תצ"ר 989/03
		שפ"פ	2/100	502	51-082926-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א		50	30028 תצ"ר 989/03
		מגורים ד'	34/100	8719	51-082926-0	רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	ימק"א		60	30028 תצ"ר 989/03
			100/100	25526						סך כולל

* ימולא ע"י רשם המקרקעין
** ימולא לפי העניין

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
30.7.07		51-082926-0		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	מגיש התכנית
30.7.07		51-082926-0		רסקו ניהול ופיתוח בע"מ	זום בפועל (אם רלבנטי)
		INTERNATIONAL YOUNG MEN'S CHRISTIAN ASSOCIATION OF NORTH AMERICA		ימק"א	בעלי עניין בקרקע
26.07.07		א. ספקטור מ. עמישר אדריכלים (1998) בע"מ	69455327	ארתור ספקטור	עורך התכנית

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 3.4715
 תאריך: 6.7.08
 מס' 11-08
 מאגר שקדיות
 שר הפנים