

דברי הסבר לתוכנית מס' 4938ב'

שם התכנית: תוספת קומות ושימושים למסחר משרדים וציבורי במבנה מגורים ברחוב שבתאי חזקיה, יצחק מירסקי, רמות פולין.

הפרויקט נמצא במגרש בעייתי הן מבחינת צורתו ובעיקר מבחינת הטופוגרפיה הקשה שבו. בחלקו התחתון נוצרים חללים אשר המילוי שלהם יגרום העמסה אפקית של הבניין וסיכונו במקרה של רעידת אדמה.

את החלל שנוצר אנו מבקשים לנצל לטובת שימושים מסחריים החסרים בשכונה ושימושים ציבוריים נוספים החסרים כמו קופ"ח וכדו'.

התוספת המבוקשת בבסיס הבניין מתוכננת באופן שאינה משנה את ניפחו הנראה (שהרי מנצלים אותם החללים שנוצרו ממילא) ומשפרים את חזיתו של הפרויקט שהרי במקום קיר תומך מתקבל חזית מעובדת ומעוצבת.

התכנית המאושרת שילבה באחד הבניינים מגורים + מבני ציבור, תכנית זו מפרידה בין המגורים לבין מבני הציבור.

לפרויקט קיים היתר בניה למגורים לכל הבניינים למעט בניין מס' 9 שתכנית זו מסדירה את קבלת ההיתר.

קיימת תכנית מאושרת (בסמכות מקומית) מס' 4938א', ומס' ההיתרים הינם:

בניין 1 - 04-440

בניין 2 - 04-441

בניין 3 - 04-442

בניין 4 - 06-768

בניין 5 - 06-187

בניין 6 - 04-445

בניין 7 - 04-446

בניין 8 - 04/447

בניין 9 - טרם נפתח תיק רישוי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תוספת קומות ושימושים למסחר וציבור
במבנה מגורים ברחוב שבתאי חזקיה,
יצחק מירסקי, רמות פולין.

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

4938 ב'

מספר התוכנית

כ – 10.528 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מהדורה 2

מספר מהדורה בשלב

09.02.2014

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית ממורטת

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף^ט בחוק• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי ירושלים, שכונת רמות פוליןקואורדינטה X 218700
קואורדינטה Y 636500**1.5.2 תיאור מקום**ירושלים שכונה רמות פולין
רחוב שבתאי חזקיה מס' 9,11,13,15,17
יצחק מירסקי מס' 42,44,46,48.**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

ירושלים
רמות פולין
שבתאי חזקיה, יצחק מירסקי
9,11,13,15,17,42,44,46,48**1.5.5 נושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30728	• מוסדר	• חלק מהגוש	29,30,31,33	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מס' גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
62	ביטול	תכנית זו מבטלת את הוראות תכנית מתאר מס. 62.	י.פ. 687	שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.07.59
4938	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4938 בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4938 ממשיכות לחול	י.פ. 4691	שנה עברית: ז' חשוון התשנ"ט שנה לועזית: 27.10.98
מק/4938א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' מק/4938א' בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' מק/4938א' ממשיכות לחול	י.פ. 5847	שנה עברית: ח' באב תשס"ח שנה לועזית: 9.9.08
5166 ב'	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית המעליות הוראות תכנית המעליות תחולנה על תכנית זו	י.פ. 6052	שנה עברית: י"ב בשבט התש"ע שנה לועזית: 27.1.2010
5022	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית החניה הוראות תכנית החניה תחולנה על תכנית זו	י.פ. 4393	שנה עברית: ג' בניסן תשנ"ו שנה לועזית: 23.03.1996

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ אדריכל	09.02.2014	לא רלוונטי	19	לא רלוונטי	מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ אדריכל	09.02.2014	1	לא רלוונטי	1: 500 מצב מוצע	מחייב	תשריטת התוכנית
	וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ אדריכל	09.02.2014	1	לא רלוונטי	1: 100 1: 250	* מחייב חלקית	נספח בינוי ופיתוח מס' 1
	וועדה מחוזית	ברי הרשקוביץ אדריכל	09.02.2014	1	לא רלוונטי	1: 250	** מחייב חלקית	נספח בינוי מבני ציבור מס' 2
	וועדה מחוזית	משה אלבוחר	09.02.2014	1		1: 250	מנחה	נספח חניה- מס' 3

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

* מחייב לעניין: תכנית פיתוח השפ"פ, מפלסי קומות, גובה, מס' יח"ד, קווי בניין.
** מחייב לעניין: מפלסי קומות, ומפלסי קומות פיתוח

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	הרב אליהו גינזבורג	(דרכון) 303748116		קריית אונוואר	58-004-440-2	חזקתו שבתאי 12 ירושלים	02-5869097		02-5870639		
	הרב יעקב צבי דאויד	015530389									

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לא רלוונטי										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מחקו את המיותר: • בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				יפו 216 ירושלים	02-5318888			
• בעלים	עריית ירושלים				כיכר ספרא 1	02-6297777			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ברי הרשקוביץ	1207191	07690			בן יהודה 3, ירושלים		077-9247625	077-9247625	
מודד	יורם אלישיב	028055762	985	אלישיב מדידות והנדסה בע"מ		הרכבים 9 ירושלים	02-6793012		02-6793012	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התרת תוספות בניה למסחר ומשרדים ושימושים ציבוריים בשטח התכנית

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לשימוש מסחר ומשרדים וציבורי וחניה מתחת לבנייני המגורים המאושרים בתא שטח מס' 2.
- 2.2.2 קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות לשימושים ציבוריים מתחת לבניין הציבורי המאושר בתחום תא שטח מס' 5.
- 2.2.3 קביעת השימושים בתא שטח מס' 2 למגורים בקומות העליונות קיימות ולמסחר משרדים וציבורי בשתי הקומות התחתונות החדשות.
- 2.2.4 קביעת השימושים בתא שטח מס' 5 למבני ציבור.
- 2.2.5 ביטול ההוראה שנקבעה בתכנית מס' 4938, בדבר הקמת מעון יום בשטח תא שטח מס' 1.
- 2.2.6 הגדלת שטחי הבניה המרביים בתאי שטח מס' 2 ו- 5 וקביעת ל: בתא שטח מס' 2
13470 מ"ר (מתוכם 4750 מ"ר שטחים עיקריים עבור מגורים ו 1234 מ"ר עיקרי עבור מסחר, משרדים ו 270 מ"ר עבור בית דין)
בתא שטח מס' 5
1,600 מ"ר (מתוכם 1,450 מ"ר שטחים עיקריים)
- 2.2.7 קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה כאמור.
- 2.2.8 הגדלת מס' הקומות המירבי בכל אחד מתאי שטח מס' 2 ו- 5 כדלקמן:
תא שטח מס' 2 - 7 קומות מעל מפלס ה- 0.00 מעל 3 קומות מתחת למפלס ה- 0.00
תא שטח מס' 5 - 2 קומות מעל מפלס ה- 0.00 מעל 3 קומות מתחת למפלס ה- 0.00
- 2.2.9 קביעת שטחים למסחר בתא שטח מס' 2.
- 2.2.10 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה, כאמור.
- 2.2.11 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- 2.2.12 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10,528
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	ממרט				
מצב מאושר לפי תכנית מק/ 4938 א'		12780	- 440	13,220	מ"ר	מגורים
מצב מאושר לפי תכנית מק/ 4938 א'		152	0	152	יח"ד	
		1,234	1,234+	----	מ"ר	מסחר ומשרדים
מצב מאושר לפי תכנית מק/ 4938		1720	450+	1,270	מ"ר	מבני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים			זיקת הנאה	תאי שטח	יעוד
הריסה	זיקת הנאה למעבר ברכב				
	1	1	1	מגורים ד'	
			2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
				שטח פרטי פתוח	
5			5	מבנים ומוסדות ציבור	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע עפ"י תכנית 4938 ב'4 זו			←	מצב מאושר עפ"י תכנית המתאר המקומית לירושלים		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
37.8	3984	מגורים ד'		37.8	3984	מגורים ד'
27.4	2880	מגורים מסחר ובמבנים ומוסדות ציבור		27.4	2880	
25.5	2680	שפ"פ		25.5	2680	שפ"פ
9.3	984	מבנים ומוסדות ציבור		9.3	984	מבנים ומוסדות ציבור
100%	10528	סה"כ		100%	10528	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	בתא שטח מס' 1 – מגורים, ובכפוף למצויין בסעיף 4.1.2 (א) להלן.

4.1.2	הוראות
א.	תא שטח מס' 1: 1. ההוראות שבתכנית מס' 4938, בדבר הקמת מעון יום בתחום תא שטח מס' 1 והעברתו לבעלות עיריית ירושלים (סעיפים 1.9, 1.9.1, 2.9.2 שבהוראות תכנית מס' 4938) - מבוטלות בזאת. 2. כל יתר הוראות תכנית מס' 4938 ו- 4938/מק/א', לגבי תא שטח מס' 1, לרבות מס' קומות, קווי בניין מירביים, מס' יחידות הדיור, תנאים למתן היתר בניה, שלבי ביצוע, הוראות בניה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.
ב.	1. שטח עם זיקת הנאה. השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב הם שטחים עם זיקת הנאה, וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 4938 ו- 4938/מק/א', לגבי שטחים עם זיקת הנאה.
ג.	שטח עם זיקת הנאה למעבר ברכב השטחים המסומנים בתשריט בארבעה קווים אלכסוניים ברוק והפסקה וחוזר עם שטחים עם זיקת הנאה למעבר ברכב לטובת דיירי הבתים בתא שטח 1. המעבר הינו לרכב פרטי בלבד השייך לבעלי הבתים בתא שטח 1.
ד.	1. חניה: 1. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש ולאורך הדרך. 2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה או אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. לעת מתן היתר בניה, במידה ואגף תושיה אינו מאשר את 2 החניות המוצעות בצמוד למבואת הכניסה של בניין 7, יבוטלו מקומות חניה אלו. 3. תנאי למתן היתר בניה יהיה – הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.

4.2	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מגורים, מסחר, משרדים ובית דין.
4.2.2	הוראות

<p>תא שטח מס' 2:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר תוספת שתי קומות חדשות לשימוש מסחר משרדים וחנייות, מתחת לבנייני המגורים המאושרים בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מפלס חניה ומשרדים יהיה -5.92, מפלס מסחר ומשרדים יהיה במפלס משתנה בהתאם לדרך. מפלסים אלו הנם מחייבים. 2. תותר הקמת בית דין באזור המסומן לכך בהתאם לנספח הבינוי (מס' 1) 2. קווי הבניין המירביים לתוספת הקומות החדשות כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. 3. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן. 4. מספר יחידות הדיור המרבי בתחום תא שטח מס' 2 יהיו 52 יחידות דיור, כמאושר בתכנית מס' מק/4938א'. <p>מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה. 6. תותר התאמת מפלס כניסה הקובעת בהתאם לנספח בינוי. 	<p>א.</p>
<p>תנאים למתן היתר בניה ותנאים למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר בשטח תא שטח מס' 2</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: <ul style="list-style-type: none"> העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ג. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם. <ul style="list-style-type: none"> 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 התכנית. ד. תנאי למתן היתר בניה לבניין מס' 9 שבתחום תא שטח מס' 2, הוא מתן היתר בניה עבור תוספת הבניה המוצעת בתכנית מס' 4938 ב' זו, למבנה הציבורי בתא שטח מס' 5 במפלסים -8.00 ו-12.00, בשטח בניה שלא יפחת מ-450 מ"ר הכל כמפורט בנספח מס' 1 וכמפורט בסעיף 4.2.2 להלן. <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לתוספת קומות המסחר והמשרדים כאמור הוא הגשת תכנון מפורט של הסדרי התנועה לאורך רחוב מירסקי, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט, יכלול בין היתר, הסדרת מדרכה לאורך הקו הכחול של התכנית ברוחב של 2.0 מ' לפחות ובהתאם לרוחב המוצע בנספח התנועה ונושאים נוספים, הכל כפי שיקבע ע"י מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בעיריית ירושלים.</p> <p>ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בפקוח עיריית ירושלים</p> <p>השלמת ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור להנחת דעת דעת עיריית ירושלים ויהווה תנאי למתן טופס 4 לבניין מס' 9.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה לתוספת קומות המסחר והמשרדים כאמור יהא הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ע"פ התקן, לאישור המחלקה להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל</p>	<p>ב.</p>

<p>חשבונם.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה לתוספת קומות המסחר כאמור הוא תיאום עם אגף התברואה בדבר פתרון איסוף ופינוי האשפה, לרבות תכנון והקמת מתקן אשפה עבור מכולת אשפה נפח 8 ממ"ק הפוך לדחס והצבת מכבש קרטונים במידת הצורך.</p> <p>ח. מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא לבניין מס' 9 שבתחום תא שטח מס' 2, אלא לאחר השלמת הקמת שתי הקומות המוצעות בתחום תא שטח מס' 5, השלמת הפיתוח סביבן, להנחת דעת עיריית ירושלים, ומסירתן לידי עיריית ירושלים.</p> <p>ט. מודגש בזאת כי כל התנאים למתן היתרי בניה בשטח שנקבעו בתכנית מס' 4938 ו - מק 4938 ממשיכות לחול ללא שינוי בכפוף לסעיף 4.1.2 לעיל.</p> <p>י. 1. הרחבת המדרכה כמוצג בנספח התנועה תהווה חלק מהתנאים למתן היתר הבניה 2. תנאי למתן טופס 4 ואכלוס המסחר בתחום התכנית יהא השלמת ביצוע המדרכה הנ"ל בפועל.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום מול המחלקה לאיכות הסביבה בדבר רעש בזמן עבודות הבניה.</p> <p>יב. תנאי למתן היתר בניה עבור בית הדין יהיה הגשת פרוגרמה המוכיחה את הצורך ואת גודל השטח הנדרש לקיומו של בית הדין, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	
<p>1. שטח עם זיקת הנאה.</p> <p>ה. השטחים המסומנים בתשריט בקווים שתי וערב הם שטחים עם זיקת הנאה, וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מס' 4938 ו - מק/4938 א', לגבי שטחים עם זיקת הנאה.</p>	ג.
<p>1. תניה:</p> <p>1. מקומות התניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום המגרש ולאורך הדרך.</p> <p>2. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. לעת מתן היתר בניה, במידה ואגף תושיה אינו מאשר את 2 החניות המוצעות בצמוד למבואת הכניסה של בניין 7, יבוטלו מקומות חניה אלו.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון העליון / התת קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החנייה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית, או מי מטעמו.</p>	ד.
<p>ה. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התש"מ - 1980.</p>	ה.
<p>1. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין מס' 9 שבתחום תא שטח מס' 2 הוא השלמת הקמת השטחים הציבוריים המיועדים לשימושי קהילה / חברה ורווחה שבתא שטח מס' 5, להנחת דעת עיריית ירושלים. בשטח שלא יפחת 450 מ"ר.</p>	ו.
<p>2. תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבניין מס' 9 שבתחום תא שטח מס' 2 הוא השלמת פיתוח השפ"פ להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.</p>	ז.

<p>4.3 מבנים ומוסדות ציבור</p>	4.3
<p>שימושים</p>	4.3.1
<p>בשינוי לשימושים שנקבעו בתכנית מס' 4938, יהיו השימושים בתחום תא שטח מס' 5 כמפורט להלן: גן ילדים בן שתי כיתות בית כנסת שטחים לשימושי קהילה / חברה ורווחה. לא ניתן לערוך אירועים או שמחות בשטח מבנה הציבור</p>	
<p>הוראות</p>	4.3.2
<p>א. תותר תוספת של שלוש קומות מתחת לשתי הקומות המאושרות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, גליון מס' 2.</p>	

ב.	קווי הבניין המירביים לתוספת הקומות החדשות כאמור, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קווי הבניין המירביים לקומות המאושרות בשטח יהיו כמאושר בתכנית מס' 4938.
ג.	מפלסי גני הילדים הנם - 12.00 - (777.00) ו- 8.00 (781.00) הינם מחייבים.
ד.	זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
ה.	תוספת הקומות, בשטח שלא יפחת מ- 450 מ"ר מהקרקע כלפי מעלה, תיבנה במלואן ובשלמותן בהתאם לפרוגרמה שתיקבע ע"י עיריית ירושלים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לרבות מעטפת הבניין, ריצוף, קירות פנימיים, התקנת כלים סניטריים, ביצוע נקודות חשמל, חיבור לתשתיות (מים, ביוב, חשמל, טלפון, הסקה), התקנת מונים נפרדים לחשמל ומים, צביעה, התקנת דלתות וחלונות, השלמת גימור, ביצוע גישה נוחה ותיקנית לנכים, הכל כחלק בלתי נפרד מהקמת בניין מס' 9 שבתחום תא שטח מס' 2.
ו.	תכנון תוספת הקומות כאמור, והקמתן, יהיו בתיאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים, ובהתאם לתקנים המקובלים בעירייה ולסטנדרט הבניה, הקבוע ע"י האגף למבני ציבור ומהנדס העיר.
ז.	הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
ח.	גדר להריסה: הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.
ט.	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4938, לגבי שטחים לבנייני ציבור, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4938 ב', ממשיכות לחול, ללא שינוי.
י.	עם השלמת בנייתן של הקומות כאמור בשטח של 450 מ"ר, הן תועברנה לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
יא.	מודגש בזאת כי עלות התכנון וההקמה של הקומות כאמור, וכן עלות העברתן לידי עיריית ירושלים, לא תקוזזו מההשבחה שתקבע בשטח התכנית.

4.4	שטח פרטי פתוח
4.4.1	שימושים
	שטח פרטי פתוח
4.4.2	הוראות
א'	השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בירוק כהה הוא שטח פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכניות מס' 4938 ו- 4938/מק'א' לגבי שטחים פרטיים פתוחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי- שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים די	1	3984	7200	2300	830	4600	375.3	100	25.2	18.81+	5	3	כמסומן בתשריט			
מגורים מסחר ומשרדים וציבורי – בית דין	2	2880	4750	2250		2984.03	454.9	52	18.05	25.04+	7	4	כמסומן בתשריט			
						1982.55										1233.42
			270*													
מבנים ומוסדות ציבור	5	984	675	100	775	50	161.9			13.5+	2	3	כמסומן בתשריט			
סה"כ		7848	12895	4650	2838.42	9616.58		152								30000

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.
- לא יותר ניוד בין שטחי המסחר והמשרדים, לשטחי התניה ולשטחי המגורים.
- שטחי הבניה, ממצים את כל שטחי הבניה המותרים בתחום התכנית, מכח תכנית זו ותכניות קודמות.

* שטחי הבניה עבור בית הדין הינם שטחי הבניה המיירביים. שטחי הבניה עבור בית הדין יקבעו בהתאם לתנאים למתן היתר בניה, סעיף 4.2.2.ב. במידה ויקבעו שטחי בניה נמוכים יותר עבור בית הדין, לא ניתן יהיה לנייד את יתרת השטחים לשימושים אחרים בשטח התכנית.

09/02/2014

עמוד 16 מתוך 19

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3. חניה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4938, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4938ב' זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

6.4. מי נגר:

- יש להפנות ככל הניתן, את מי הנגר שבתחום התכנית לשפ"פ שנמצא בתא שטח מס' 3.
- תכנון השטח הפרטי הפתוח, בתא שטח 3 בתחום התכנית, יבטיח בין השאר, קליטה, השהיה, והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום תא שטח 3 יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימוש של שטח זה כשטח פרטי פתוח.

6.5. סטייה נכרת:

- מס' הקומות המצויינים בנספח מס' 1 הינם מחייבים, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
- שטחי המסחר והמשרדים המפורטים בטבלה 5 להלן מיועדים לצורך שימוש מסחר משרדים וציבורי בלבד לא יותר קיומן של יחיד בקומות המסחר משרדים וחניה ולא יותר ניווד בין שטחי המסחר והמשרדים וחנייה לשטחי המגורים וכל סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
- מפלס חניה והמשרדים הקבוע בנספח מס' 1 הינו מחייב, כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
- מפלס רצפת קומת המסחר יהיה במקביל למפלס המדרכה באזור הכניסות. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
- יותר שינוי של חצי מטר ממפלסי גני הילדים ומפלסי הפיתוח הקבועים בנספח מס' 2 לתאום מפלס הכניסה למפלס המדרכה. כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).
- שלביות הביצוע כפי שמופיעה בהוראות התכנית סעיף 7.1 "שלביות ביצוע" הינה מחיבת וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה, סטייה ניכרת מתכנית (התשס"ב 2002).

- ז. השימושים המותרים בבית הדין יהיו לצורך בית דין בלבד. לא תותר הסבת שטחים אלו לשימושים אחרים, לרבות ישיבה. וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת
- ח. בתא שטח 5 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" לא יותרו ארועים ושמחות בשטח מבנה ציבור זה וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	תנאי למתן תוקף לתכנית זו	פינוי פסולת והסדרת מפגעים בתחום השפ"פ.
	יותר מתן היתר בניה, טופס אכלוס ותעודת גמר לכל בניין .	ללא תלות בבניה המוצעת בבנינים אחרים ובכפוף לשאר ההתניות בסעיף 7.1 זה
	עבור בנינים 8,9, שלב א': הוצאת היתר בניה עד מפלס 779.82, אשר יאפשרו את הקמת קיר התמך עבור השפ"פ ואת פיתוחו.	ללא תלות
	עבור בנינים 8,9 הוצאת היתר בניה שלב ב' – תנאי להוצאת היתר בניה עבור המשך הקומות ממפלס 779.82 והשלמת הבינוי בבנינים 8-9	ביצוע קיר התמך עבור השפ"פ ופיתוחו, לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו והקמת אזור מגודר המונע גישת ציבור לאזור הבניה
	תנאי עבור טופס אכלוס לשלב א' של בנינים 8-9	טופס 4 לשטחי המסחר והחניות עפ"י התכנית המוצעת
	תנאי למתן טופס אכלוס לשלב ב' לבנינים 8-9	השלמת פיתוח השפ"פ, הסרת הגדר ושיקום חלקי השפ"פ שניזוקו להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.
	תנאי למתן התיר בניה ראשון לבניין מס' 9	יהיה מתן היתר בניה להקמת המבנה לשימושים ציבוריים שנקבע בתכנית, בהיקף של 450 מ"ר.
	תנאי למתן טופס אכלוס ראשון לבניין מס' 9	השלמת הקמת השטחים הציבוריים בתא שטח מס' 5, להנחת דעת עיריית ירושלים.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם האגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
		קריית אונגוואר 58-004-440-2	209195 015530389	הרב אליהו גינזבורג הרב יעקב צבי דאויד	מגיש התוכנית
				לא רלוונטי	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל עיריית ירושלים	בעלי עניין בקרקע
		רישיון - 0769	12071916	הרשקוביץ ברי אדריכל	עורך התכנית
		רישיון - 985		יורם אלישיב	מודד

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:
חתימתו על התכנית היא לפעול שטחים
או זכויות הישטחים פוזחום התכנית (בלבד)

27.2.14
תאריך

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בשטח התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתתם עמנו הסכם מתאים בנינו. ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות שטח חדרון ואין כל רשות מוסמכת לפי כל חוק ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין כהתייחסונו על התכנית הפרט או

03-04-2014

הודאה בקיום הסכם כאמור ושא זכותנו לבטלו נכבד הפרתו ע"י מי שרכש מאוננו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ושא על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור עפ"י כל דין. סכו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית

עמליה אברמוביץ - מתכנתת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

09/02/2014

עמוד 19 מתוך 19