

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

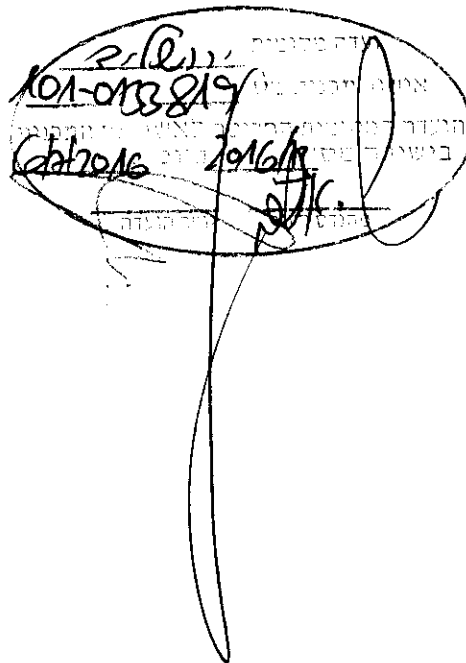
הוראות התכנית

תכנית מס' 101-0133819

מתחם צומת בייט - שינוי הבינוי המאושר ע"י תוספת קומות, גובה ויח"ד

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת בשטח המיועד לבניה למגורים שבתכנית במ/4761 במגרש 29 צומת בייט, בחלקו על גבי הקירווי מעל לכביש מספר 4 מדרום לצומת כביש בייט.

מטרת התכנית המוצעת היא מיצוי זכויות הבניה ע"פ תב"ע במ/4761 אשר הבינוי על פיה כבר החל ערב אישור תכנית זו, תוספת שטחי בניה, יחידות דיור, קומות וגובה לבנייני המגורים שבמתחם.

התכנית מציעה בין היתר:

1. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 220 ל 300 יח"ד.
2. תוספת קומות לבנייני מגורים.
3. תוספת שטחי בניה וניוד שטחי בניה.
4. שילוב שימושים ציבוריים בשטח של 1,195 מ"ר מתחת לבניינים מס' 3 ו 4.
5. הסבת שטחי בנייה משטחים עיקריים לשטחי שרות.
6. שינויים בתוואי שטחים עם זיקת הנאה לציבור.
7. שינוי בקווי בנין.

התכנית מציגה תמיהיל דירות מגוון יותר מהתמיהיל שאושר בתכנית במ/4761. תמיהיל זה כולל דירות מ 2 חד' ועד 6 חד' ליח"ד עם ממוצע של כ 93 מ"ר (שטח עיקרי) ליח"ד במקום שטח ממוצע של כ- 127 מ"ר ליח"ד בתכנית במ/4761.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית
מתחם צומת בייט - שינוי הבינוי המאושר ע"י תוספת קומות, גובה ויח"ד

מספר התכנית 101-0133819

1.2 שטח התכנית 12.405 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירושלים
 קואורדינאטה X 218430
 קואורדינאטה Y 630408

1.5.2 תיאור מקום ירושלים, שכונת גבעת מרדכי, השטח הידוע כמתחם בייט. בין הרחובות : בייט, שח"ל, הוועד הלאומי ורמפת הירידה לכביש בגין.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירושלים - חלק מתחום הרשות: ירושלים

נפה ירושלים

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה גבעת מרדכי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30868	מוסדר	חלק	31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/07/1959	1586	687	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 (לרבות השינויים לה) ממשיכות לחול.	שינוי	62
02/06/2004	3024	5302	תכנית זו משנה את תכנית מס' 4761/במ בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4761/במ ממשיכות לחול.	שינוי	במ/ 4761



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברוך רוניק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ברוך רוניק		תשריט מצב מוצע	לא
דף חתימות (DOC)			1	21/02/2017		21/02/2017		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	15/02/2017	ברוך רוניק	22/02/2017	נספח בינוי - גיליון מס' 1	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	2	15/02/2017	ברוך רוניק	22/02/2017	נספח בינוי - גיליון מס' 2	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	3	15/02/2017	ברוך רוניק	22/02/2017	נספח בינוי - גיליון מס' 3	לא
חתכים	מנחה	1: 250	1	15/02/2017	ברוך רוניק	21/02/2017	נספח חתכים וחזיתות	לא
תנועה	מנחה		1	15/02/2017	איל קראוס	20/02/2017	נספח תנועה וחניה	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 250	1	15/02/2017	ברוך רוניק	20/02/2017	נספח חישוב שטחים - גיליון מס' 1	לא
טבלת שטחים	מחייב	1: 250	2	15/02/2017	ברוך רוניק	20/02/2017	נספח חישוב שטחים - גיליון מס' 2	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	15/02/2017	ברוך רוניק	15/02/2017	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית 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

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

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6214444	02-6232444	reception@ maviv.co.il

הערה למגיש התכנית:

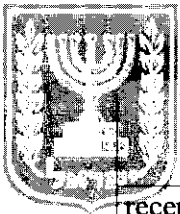
(1) כתובת: אגריפס 40.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6214444	02-6232444	reception@maviv.co .il

(1) כתובת: אגריפס 40.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	(1)		02-6214444	02-6232444	reception@maviv.co .il

(1) כתובת: אגריפס 40.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ברוך רזניק	37365	מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	ירושלים	(1)	40	054-7234124	02-6214481	baruch@mav iv.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	am@ram.or
מהנדס	יועץ תחבורה	איל קראוס	88003		ירושלים	(2)		02-5328814	02-5710373	ekroads@ekr oads.co.il

(1) כתובת: אגריפס 40.

(2) כתובת: בית הדפוס 22.

1.9 הגדרות בתכנית

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

שינוי הבינוי המאושר בשטח הידוע כמתחם צומת בייט ע"י תוספת יחידות דיור, תוספת קומות, תוספת שטחי בניה ותוספת שטחים לשימושים ציבוריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לדרך.
- ב. שינוי הבינוי המאושר בתחום מגרש 29 שעל פי תכנית במ/4761 וקביעת בינוי חדש במקומו, בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.
- ג. הגדלת מס' הקומות המרבי בבניינים מס' 3-6 מ-8 קומות מעל ל-0.00 ו-4 קומות מתחת ל-0.00, למפורט להלן:
 - בבניין מס' 6 ל-9 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00
 - בבניין מס' 5 ל-12 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה-0.00
 - בבניין מס' 4 ל-12 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-6 קומות מתחת למפלס ה-0.00
 - בבניין מס' 3 ל-12 קומות מעל למפלס ה-0.00 ו-6 קומות מתחת למפלס ה-0.00
- ד. הגדלת מס' יחידות הדיור המרבי מ-220 יח"ד ל-300 יח"ד.
- ה. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ו. קביעת בינוי לתכנון ולהקמת שטחים לצורכי ציבור (להלן: שימושים ציבוריים בתכנית), מתחת לבניינים מס' 3 ו-4, בהיקף של 1,195 מ"ר, לשימושים המפורטים להלן: תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לקשיש, מרכז קהילתי תרבותי ובית כנסת.

ז. קביעת בינוי לתוספת קומת חניה מתחת לבנייני המגורים מס' 3 ו-4 בהתאם לנספחי הבינוי.

ח. התרת שינויים בשטחי הבניה המאושרים כמפורט להלן:



1. התרת תוספת של שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 8,125 מ"ר בכפוף למותר בסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.
2. התרת תוספת שטחי בניה עיקרים ושטחי שרות, בהיקף של 400 מ"ר סה"כ, עבור המסחר שבתכנית בכפוף למותר בסעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.
3. התרת תוספת של 960 מ"ר שטחי שרות, מעל למפלס ה-0.00, עבור ממ"דים, ל-80 יחידות הדיור הנוספות המבוקשות בתכנית, בכפוף לנדרש בתקנות המיגון.
4. התרת ניוד שטחי בניה המהווים שטחי שרות, בהיקף של 888 מ"ר, משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
5. התרת הסבת שטחים עיקרים מאושרים המיועדים לחניון ציבורי על פי תכנית במ/4761, לשטחים עיקרים המיועדים לשימושים הציבוריים, כמפורט לעיל.
6. התרת הסבת 16,677 מ"ר שטחי בניה המאושרים כשטחים עיקרים עבור חניון ציבורי בתכנית במ/4761, לשטחי שרות עבור חניה למגורים, למסחר ולשימושים הציבוריים, כקבוע בתקנות התכנון והבניה.

ט. שינוי תוואי השטח עם זיקת ההנאה למעבר רגלי שאושר בתכנית במ/4761 והרחבת הדרך ברח' שח"ל.
י. קביעת הוראות בינוי, תנאים למתן התרי בניה ושלבים לבצוע הבניה



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

12.405

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
1. "מבני ציבור" הכוונה לחניון הציבורי שאושר בתכנית מס' 4761/במ.		7,823	-16,677	24,500	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
2. בתכנית המוצעת מוסבים 16,677 מ"ר משטח עיקרי לחניה לשטח שרות לחניה.						
3. 1,195 מ"ר מתוך 7,823 מ"ר (כמצויין כ"מוצע בתכנית" בטבלה) מוסבים בתכנית משטחים לחניון ציבורי לשטחים לשימושים ציבוריים.						
		300	+80	220	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		28,000		28,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)
		2,150	+150	2,000	מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

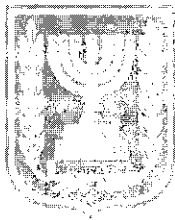
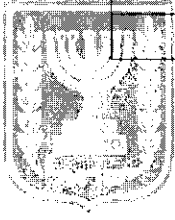
יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
חזית מסחרית	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	12,405.96	100
סה"כ	12,405.96	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.25	31.03	דרך מוצעת
99.75	12,374.93	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	12,405.96	סה"כ

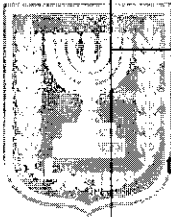


4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>שימושים</p> <p>4.1.1</p> <p>א. מגורים - במפלסים: -1, +0.00, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 ב. מסחר - במפלס: -2 ג. שימושים ציבוריים - במפלס: -1 ד. תניון ציבורי - במפלסים: -1, -2, -3</p>	
<p>הוראות</p> <p>4.1.2</p>	
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. בשינוי לבינוי המאושר בתחום מגרש מס' 29 שע"פ תכנית במ/4761, יהא הבנוי בשטח זה כמפורט בנספחים מס' 1-4 ובכפוף להוראות המפורטות להלן. 2. מודגש בזאת כי הבינוי שבנספחים מס' 1-4 הינו מנחה למעט בנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' הקומות המרבי, גובה הבניה המרבי, מס' יחידות הדיור המרבי, קווי הבניין המרביים ושטחי הבניה המרביים. 3. מס' הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי בכל אחד מבניינים מס' 1-6 יהיה כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 וכמפורט להלן: בנינים מס' 1 ו-2: 8 קומות מעל למפלס ה 0.00 ו-4 קומות מתחת למפלס ה 0.00 כמאושר בתכנית מס' במ/4761. בנינים מס' 3 ו-4: 12 קומות מעל למפלס ה 0.00 ו-6 קומות מתחת למפלס ה 0.00 בנין מס' 5: 12 קומות מעל למפלס ה 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה 0.00 בנין מס' 6: 9 קומות מעל מפלס ה 0.00 ו-3 קומות מתחת למפלס ה 0.00 4. בשינוי למאושר בתכנית במ/4761 יהא מס' יחידות הדיור המרבי 300 יח"ד, כמפורט להלן: בנין מס' 1 31 יח"ד בנין מס' 2 32 יח"ד בנין מס' 3 64 יח"ד בנין מס' 4 64 יח"ד בנין מס' 5 63 יח"ד בנין מס' 6 46 יח"ד מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור, מעבר לסה"כ יח"ד המצוין לעיל לעת מתן היתרי בניה, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה. תותר לעת מתן היתר בניה, העברת יחידות דיור מבניין אחד למשנהו ובלבד שלא תהא הגדלה של סך יחידות הדיור, כמצוין לעיל. 5. בשינוי לקווי הבניין המאושרים בתכנית במ/4761, יהא קווי הבניין המרביים כמסומן בתשריטת בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ובשני קווים ונקודה בצבע אדום לבניה תחתית / תת קרקעית. 6. בתחום בניינים מס' 3 ו 4, במפלס -1, יתוכננו ויוקמו שטחים עבור שימושים ציבוריים, כמפורט בנספחים מס' 1-4 וכמפורט להלן: א. השימושים בשטחים הציבוריים כאמור יהיו כדלקמן: תחנה לבריאות המשפחה, מרכז לקשיש, מרכז קהילתי תרבותי ובית כנסת. ב. שטחי הבניה המרביים לשימושים הציבוריים כאמור לא יפחתו מ-1,195 מ"ר (שטחים</p>	

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ב	<p>עיקריים).</p> <p>כמו כן יתוכננו ויבוצעו מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן לשימושים הציבוריים כאמור, בחניון התת קרקעי, כמפורט בנספח מס' 3.</p> <p>ג. הכניסות לשימושים הציבוריים תהיינה נפרדות לחלוטין מהכניסות למגורים שבתכנית ונגישות ישירות מהרחובות הגובלים ומהשטח עם זיקת ההנאה לציבור שבתכנית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-3.</p> <p>ד. השטחים הציבוריים כאמור יבנו במלואם ובשלמותם לרבות מעטפת הבניה, קירות פנימיים, חיבור לתשתיות, צביעה, והשלמת גימור ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בלבד, כחלק בלתי נפרד מהקמת הבניינים שבתחום התכנית.</p> <p>ה. תכנון השטחים הציבוריים כאמור, והקמתם יהיו בתאום ובפיקוח האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים ובהתאם לתקנים המקובלים בעיריית ירושלים, ולסטנדרט בניה שלא יפחת מסטנדרט הבניה שעל פיו ייבנו שאר הבניינים בתכנית.</p> <p>ו. מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4/א או כל תעודת גמר לבניינים מס' 3 ו 4 אלא לאחר השלמת הקמת השטחים הציבוריים כאמור, להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>ז. עם השלמת בנייתם של השטחים הציבוריים כאמור, הם יועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>לאחר מכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפיה השטחים הציבוריים כאמור, הועברו לבעלות עיריית ירושלים וחלים עליהם הכללים של פי סעיפים 195-196 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ח. תכנון השטחים הציבוריים, הקמתם והעברתם לבעלות עיריית ירושלים בהתאם למפורט בתכנית מס' 101-0133819 זו, תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות שיחתם בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית, כתנאי למתן היתר בניה ראשון (לא כולל היתר בניה לתוספת הקומות לבניינים 5 ו-6) מכוח תכנית 101-0133819 זו.</p> <p>ט. אחזקת השטחים לשימושים ציבוריים יהיה על חשבון ובאחריות עיריית ירושלים.</p>
	<p>הוראות בינוי</p> <p>בשינוי לשטחי הבניה שאושרו בתחום מגרש מס' 29 שע"פ תכנית במ/4761, יהיו שטחי הבניה כמפורט בנספח מס' 4 ובסעיף 5 להלן.</p> <p>השינויים המבוקשים בשטחי הבנייה המאושרים יהיו כמפורט להלן:</p> <p>1. תותר תוספת של שטחי שירות תת קרקעיים בהיקף של 8,125 מ"ר, בכפוף למותר בסעיף 62א(א)(15) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>2. תותר תוספת של שטחי בניה עיקריים ושטחי שרות, בהיקף של 400 מ"ר, עבור המסחר שבתכנית, בכפוף למותר בסעיף 62א(א)16 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. תותר תוספת של 960 מ"ר שטחי שרות עבור ממד"ים ל 80 יחידות הדיור הנוספות המבוקשות בתכנית, בכפוף לנדרש בתקנון המיגון.</p> <p>4. יותר לנייד שטחי בנייה המהווים שטחי שירות, בהיקף של 888 מ"ר, משטחים שמתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחים שמעל למפלס הכניסה הקובעת, בכפוף למותר בסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.</p>

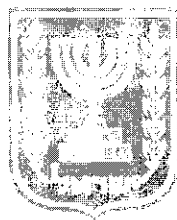
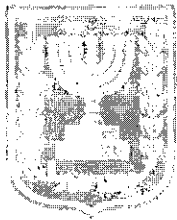
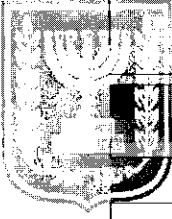
4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>5. תותר הסבת 1195 מ"ר שטחים עיקריים מאושרים, המיועדים לחניון ציבורי על פי תכנית במ/4761, לשטחים עיקריים לשימושים ציבוריים, כמפורט לעיל.</p> <p>6. תותר הסבת 16,677 מ"ר שטחים הנדרשים לחניה למגורים, לחניה למסחר, ולחניה לשימושים הציבוריים, ע"פ התקן, משטחים עיקריים, כמאושר בתכנית במ/4761, לשטחי שרות כמוגדר בתקנות התכנון והבניה.</p>
ג	<p>סטיה ניכרת</p> <p>1. גובה הבניה המרבי ומס' הקומות המרבי, כמפורט בנספחים מס' 1 ו 2, הינם מחייבים, וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>2. מס' יחידות דיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p> <p>3. קווי הבניין המרביים המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.</p>
ד	<p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט ובנספח מס' 1 בקווים אלכסוניים מקבילים בצבע ירוק הוא שטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי לשימוש הציבור הרחב, ללא מגבלה כלשהיא ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.</p> <p>שטח זה יפותח כשביל / כמעבר לשימוש לציבור הרחב בלבד, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בהתאם להנחיות עיריית ירושלים ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מודגש בזאת כי אחזקת השטח תהא באחריות בעלי הזכויות בשטח תא שטח מס' 1 ועל חשבונם בלבד.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. מקומות החניה נדרשים על פי התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד.</p> <p>2. בתחום התכנית מאושר חניון ציבורי בהתאם להוראות תכנית במ/4761 וכמפורט בנספחים מס' 1 - 4.</p> <p>3. מס' מקומות החניה בחניון שאינו מיועד למגורים הינו 326 מקומות והם כוללים את מקומות החניה כמפורט להלן:</p> <p>- 120 מקומות חניה עבור המסחר שבתכנית.</p> <p>- 33 מקומות חניה עבור השימושים הציבוריים שבתכנית.</p> <p>- 17 מקומות חניה עבור מנת"י, בהתאם להסכם שייחתם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים, כתנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית מס' 101-0133819 זו, (לא כולל היתר בניה לתוספת הקומות בבניינים 5 ו 6)</p> <p>- 151 מקומות חניה עבור הציבור שהינם מעבר לכל תקן חניה נדרש בתכנית.</p> <p>4. מקומות החניה עבור המגורים שבתכנית יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 וכמפורט בנספחים מס'</p>



4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>1-4.</p> <p>5. תקני החניה עבור השימושים שבתכנית יהיו כדלקמן:</p> <p>א. עבור 220 יחידות הדיור המאושרות שע"פ תכנית במ/4761 יהא תקן החניה ע"פ הקבוע בתכנית במ/4761.</p> <p>עבור תוספת 80 יחידות הדיור המוצעות בתכנית מס' 101-0133819 זו, יהא תקן החניה ע"פ הקבוע בתכנית מס' 5166 כמפורט בנספח מס' 3 (סה"כ מקומות החניה עבור המגורים ע"פ התקנים הני"ל: 471 מקומות חניה).</p> <p>ב. עבור השימושים הציבוריים המבוקשים בתכנית מס' 101-0133819 זו, יהא תקן החניה ע"פ הקבוע בתכנית מס' 5166 ב'.</p>
ו	<p>מסחר</p> <p>סימון מהתשריט: חזית מסחרית</p> <p>חזית הבניינים המסומנת בקו סגול בתשריט הנה חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.</p> <p>לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.</p>
ז	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, תותר בניה באבן מלאכותית באלמנטיים עיצוביים ובקירות פיתוח פנימיים בלבד.</p> <p>הבניה באבן נסורה, חלקה וללא סיתות, אסורה למעט באלמנטיים עיצוביים.</p>
ח	<p>פסולת בניין</p> <p>באחריות מגישי הבקשה להיתר לבצוע פינוי של פסולת בנין מאתר הבניה לאתר מורשה לאחר תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים ובפיקוחה.</p>
ט	<p>עתיקות</p> <p>ע"פ חוק העתיקות התשל"ח-1978 באם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>
י	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מטעמו וקבלת אישורו.</p> <p>2. הגשת תכנון מפורט לפתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטיים הבאים:</p> <p>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 שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<p>ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית וכל חשבונם.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית מס' 101-0133819 זו (לא כולל היתר לתוספת הקומות מבניינים 5 ו-6) הוא הגשת תכנון מפורט של החניות שנדרשות בשטח התכנית (לרבות החניון הציבורי והחניות הפרטיות) לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בעיריית ירושלים ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.</p> <p>התכנון המפורט יכלול בין היתר, תכנון והעמדת מקומות החניה בתוך החניונים, דרכי הגישה אליהם ומהם, תכנון החניה הנדרשת לכל השימושים שבתכנית, תכנון החניות הפרטיות ותכנון החניות שבחניון הציבורי, תכנון תכניות תנועה ודרכים מפורטות סביב תא שטח מס' 1 (ברח' ביט, השח"ל והוועד הלאומי, כולל חיבור לצמתים וכולל שינוי ברמזור אם יידרש) וכדומה. ביצוע בפועל של התכנון המפורט יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום ובפקוח עיריית ירושלים.</p> <p>מודגש בזאת כי לא יינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהיא בשטח התכנית אלא לאחר השלמת הקמת החניון הציבורי להנחת דעת עיריית ירושלים.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית מס' 101-0133819 זו (לא כולל היתר בניה לתוספת הקומות מבניינים מס' 5 ו-6) הוא חתימת הסכם משפטי בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית בדבר תכנון והקמת השטחים לשימושים ציבוריים שבתכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם והעברתם לידי עיריית ירושלים הכל בכפוף להוראות המפורטות בתכנית מס' 101-0133819 זו, ראה בסעיף 4.1.2 א'6 לעיל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה ראשון מכוח תכנית מס' 101-0133819 זו (לא כולל היתר בניה לתוספת הקומות מבניינים מס' 5 ו-6) הוא חתימת הסכם משפטי בין עיריית ירושלים לבין מגישי התכנית בדבר תכנון והקמת החניון הציבורי שבתכנית ובהתאם להוראות המפורטות לגביו בתכנית מס' 101-0133819 זו.</p> <p>7. ראה סעיף 4.1.2 א'4 לעיל.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם היחידה לנגישות בעיריית ירושלים.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום תכנון השטחים לשימושים ציבוריים שבתכנית עם המח' לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.</p> <p>10. ראה סעיף 10 שבהוראות תכנית מס' 4761/במ.</p> <p>11. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים בשטח התכנית.</p> <p>12. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בין היתר לעניין הנחיות למיגון אקוסטי והנחיות סביבתיות אחרות, בהתייחס לקירבה לכביש מס' 4.</p>	יא
הנחיות מיוחדות	

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/4761, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 101-0133819, לרבות הוראות כלליות לגבי בנוי בשטח התכנית, הוראות לעניין תכנון ובצוע כביש מס' 4, תנאים למתן היתרי בניה בשטח, אחזקה וכדומה, ממשיכות לחול ללא שינוי.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 למעט מסילת ברזל
4.2.2	הוראות
א	זרכים השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של הרחבת דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לזוגם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)						8663	2035	(1) 6628			12405.96	1	חניון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
									1795	600	1195			12405.96	1	מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(2)	(2)	(2)	(2)						5887	3737	2150			12405.96	1	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
(2)	(2)	(2)	(2)	(3)	(3)	(3)	24	300	56295	21180	425	7115	27575	12405.96	1	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

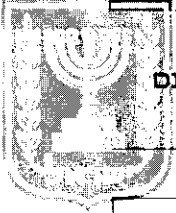
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה בתכנית זו ומחויבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) חניון ציבורי.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמפורט בנספחי הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה	
<p>א. הוועדה המקומית תיגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



7. ביצוע התכנית

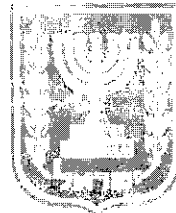
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התניה
1	תוספות הבניה המוצעות בתכנית מס' 133819 זו לבניינים מס' 6 ו 5 תיבננה בהינף אחד בלבד, בכל בנין.	לא תותר הקמתן בשלבים.
2	כל אחד מבניינים מס' 4 ו 3 ייבנה בהינף אחד בלבד, כולל תוספות הבניה המוצעות בו בתכנית מס' 133819 זו.	לא תותר הקמת כל אחד מבניינים 4 ו 3 בשלבים.



7.2 מימוש התכנית

עשר שנים מיום אישור התכנית



8. חתימות

תאריך: 23/2/17	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: מרדכי אביב		שם ומספר תאגיד: מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ 510513591	
תאריך: 23/2/17	סוג:	שם:	זים
חתימה: מפעלי בניה בע"מ		שם ומספר תאגיד: מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ 510513591	
תאריך: 23/2/17	סוג: חוכר	שם:	בעל עניין בקרקע
חתימה: מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ		שם ומספר תאגיד: מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ 510513591	
תאריך: 26.2.17	סוג: יועץ תחבורה	שם:	עורך התכנית
חתימה: אינג' אייל קראוס מהנדס תנועה מספר רישיון 88003 סלפון - 02-5328814		שם ומספר תאגיד: איל קראוס	
תאריך: 23.2.17	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית
חתימה: אדריכל ברוך רוניק מ.ר. 37365		שם ומספר תאגיד: ברוך רוניק מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ 510513591	
תאריך:	סוג: מודד	שם:	עורך התכנית
חתימה: רם מדידות בן-חיים רמי מודד מסמך 723 03-9613720, 050-6865137		שם ומספר תאגיד: רמי בן חיים	

23/2/2017