

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' מק/4715 ב'
שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4715
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- (1) **שם התכנית:**
- תכנית זו תקרא תכנית מס' מק/4715 ב', שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 4715, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- (2) **מסמכי התכנית:**
- התכנית כוללת 11 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט)
- ו-6 גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
- (א) גיליון אחד של תכנית בינוי, פיתוח והסדרי תנועה מנחה, הערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח מס' 1).
- (ב) ארבעה גיליונות של תכניות קומות החניון, הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 2).
- (ג) גיליון אחד של חתכים, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: נספח מס' 3).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי גפרד מן התכנית בשלמותה.
- (3) **גבולות התכנית:**
- הקו הכחול בתשריט הוא גבולות התכנית.
- (4) **שטח התכנית:**
- כ-38.188 דונם.
- (5) **מקום התכנית:**
- ירושלים, שכונת ניקופוריה, השטח הידוע כ"מתחם ימק"א", שטח בין הרחובות דוד המלך, וושינגטון ולינקולן.

גוש 30028

חלקות: 98, 97, 70

חלק מחלקות: 101, 100, 96, 46, 41, 39, 31, 30, 29, 28

גוש 30029

חלק מחלקה 10

גוש 30033

חלק מחלקה 449

מגרשים מס' 1-7 על פי תכנית 4715 וחלק מרחוב דוד המלך.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התכנית: (6)

(א) התרת שינויים בבנוי קומות החניה התת-קרקעיות שבתחום מגרשים מס' 1, 2, 3, 5, 6 שעל-פי תכנית מס' 4715, כמפורט להלן:

(1) התרת שינויים במפלסי הקומות התת-קרקעיות.

(2) התרת שינויים בפריסת החניה התת-קרקעית לרבות קביעת חניה תת-קרקעית בתחום מגרשים מס' 1, 3, 5.

(3) התרת שינויים במיקום הכניסות/היציאות לחניון התת-קרקעי.

(ב) שינוי סעיף 18 (ג) שבהוראות תכנית מס' 4715, על-ידי שינוי מפלסי החניון לשימוש הציבור הרחב, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ג) שינוי הבינוי התת-קרקעי המאושר בתחום מגרש מס' 4, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ד) קביעת בינוי ופיתוח בהתאם לנספחי בינוי ופיתוח.

(ה) שינוי קווי בנין תת-קרקעיים בחלקו הצפוני של מגרש מס' 2 וקביעתם כקווי בנין תת-קרקעיים חדשים אפס.

(ו) שינוי בחלוקת שטחי הבנייה המירביים העיקריים בין מגרשים מספר 2 ו-4, מבלי להגדיל את סה"כ שטחי הבנייה העיקריים המאושרים בהם.

(ז) קביעת הוראות לפיתוח השטחים שבתחום התכנית.

(ח) קביעת הוראות בגין גדרות לשימור וגדרות להעתקה.

(ט) קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עצים לעקירה ועצים להעתקה.

(י) תיקון טעויות סופר בטבלת האיחוד והחלוקה שבתכנית 4715, מבלי לשנות את גבולות המגרשים.

(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' 4715, מק/ 4715 א' וההוראות שבתכנית מס' מק/ 4715 ב' זו.

(8) הוראות התכנית:

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

(9) מהות התכנית:

(א) יותרו שינויים בבינוי קומות החניה התת-קרקעיות שבתחום מגרשים מס' 1, 2, 3, 5 ו-6 שעל-פי תכנית מס' 4715, כמפורט להלן:

(1) יותרו שינויים במפלסי הקומות התת-קרקעיות, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3.

לעת מתן היתר הבניה, יותר שינוי של עד ± 1.0 מטר במפלסי הבינוי כאמור.

(2) יותרו שינויים בפריסת מקומות החניה התת קרקעית, לרבות התרתה בתחומי מגרשים מס' 1, 3, 5, כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3.

(3) יותרו שינויים במיקום הכניסות/היציאות לחניון, כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) בשינוי למפורט בסעיף 18 (ג) שבהוראות תכנית מס' 4715, מקומות החניה שבמפלסים 776.90 – 775.50 וחלק ממקומות החניה שבמפלסים 774.15 – 772.70 יהוו את החניון שישמש את הציבור הרחב. יתרת מקומות החניה ישמשו כחניון פרטי, הכל כמפורט בנספחים מס' 2 ו-3.

(ג) בתחום החניון התת-קרקעי שבתכנית יוקמו כ- 950 מקומות חניה כמפורט להלן:

לפחות 415 מקומות חניה יהוו את החניון שישמש את הציבור הרחב, כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל, ויתרת מקומות החניה יהוו את החניה הפרטית הנדרשת בשטח התכנית. (מודגש כי 415 מקומות החניה כאמור, כוללים 200 מקומות חניה שיופעלו כחניון ציבורי, בהתאם להסכם שנחתם בין עיריית ירושלים לבין בעלי הקרקע בתאריך 10.4.97).

מס' מקומות החניה המירבי שבתחום התכנית יקבע סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא יקטן מ- 900 מקומות חניה ובלבד שמס' מקומות החניה בחניון שישמש את הציבור הרחב לא יפחת מ- 415 מקומות חניה.

(ד) בשינוי לשטחי הבנייה העיקריים המאושרים במגרשים מספר 2 ו-4 שעל פי תכנית מס' 4715, יהיו שטחי הבנייה העיקריים במגרשים כאמור, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי בנייה עיקריים על פי תכנית מס' מק/4715 ב' (במ"ר)		שטחי בנייה עיקריים על פי תכנית 4715 (במ"ר)		מס' מגרש
שטח עיקרי		שטח עיקרי		
1915	שטחים מתחת למפלס הכניסה	3915	שטחים מתחת למפלס הכניסה	2
6445	שטחים מעל למפלס הכניסה	6445	שטחים מעל למפלס הכניסה	
8360	סה"כ	10360	סה"כ	
7000	שטחים מתחת למפלס הכניסה	5000	שטחים מתחת למפלס הכניסה	4
---	שטחים מעל למפלס הכניסה	---	שטחים מעל למפלס הכניסה	
7000	סה"כ	5000	סה"כ	
15360		15360		סה"כ

הערות לטבלה:

מודגש בזאת כי אין בשינוי שטחי הבנייה כמפורט בטבלה שלעיל, משום הגדלה של סה"כ שטחי הבנייה המירביים המותרים במגרשים מס' 2 ו-4 גם יחד, על-פי תכנית מס' 4715.

שטחי הבנייה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

מודגש בזאת כי שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל, כוללים את שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה בלבד, ואינם כוללים את הבניינים הקיימים, הכל כמאושר בתכנית מס' 4715.

(ה) שטחי הבניה המירביים התת-קרקעיים לשטחי השירות שבתחום התכנית יהיו 48,000 מ"ר, כמפורט להלן :

מגרש מס' 1	:	4200 מ"ר
מגרש מס' 2	:	7400 מ"ר
מגרש מס' 3	:	100 מ"ר
מגרש מס' 4	:	3500 מ"ר
מגרש מס' 5	:	100 מ"ר
מגרש מס' 6	:	<u>32700 מ"ר</u>
		48,000 מ"ר

יודגש כי אין שטחי הבניה המירביים המפורטים לעיל, מהווים הגדלה של שטחי השירות התת-קרקעיים המאושרים בהוראות תכנית מס' 4715 ובנספחיה.

יודגש כי שטחי הבנייה המירביים בשטח מגרש מס' 2, כמפורט לעיל, כוללים את שטחי הבנייה המירביים לשטחי שירות תת-קרקעיים של תוספות הבנייה בלבד, ואינם כוללים את הבניינים הקיימים, הכל כמאושר בתכנית מס' 4715.

תותר העברת שטחי שירות ממגרש למגרש לעת מתן היתר בנייה ובלבד שסה"כ שטחי השירות במגרשים מספר 1-6 לא יעלה על המצויין לעיל.

(ו) יותרו שינויים בבינוי התת-קרקעי המאושר בתחום מגרש מס' 4 (שטח הספורט), בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, 3 ובכפוף למפורט בסעיף קטן (ד) לעיל.

(ז) בשינוי לתכנית מס' 4715, קווי הבניין המירביים התת-קרקעיים בחלקו הצפוני של מגרש מס' 2, יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש שחור על-ידי סימון X – מבוטלים בזאת.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור לבניה עלית ובקו נקודתיים לבנייה תת-קרקעית, אושרו בתכנית מס' 4715 ונשארים בעינם.

(ח) בשינוי לנספח מס' 4 (מפס 783.3) שעל-פי תכנית מס' 4715, תותר הרחבת השטחים המיועדים למסחר/משרדים בחלקו הדרומי של מגרש מס' 6, מבלי לשנות את שטחי הבניה המירביים המאושרים בתכנית 4715, הכל כמפורט בנספחים מס' 2 (גיליון מס' 4) ו-3.

(ט) גדרות לשימור, להריסה ולהעתקה:

(1) הגדרות המסומנות בתשריט בצבע אדום ובנספח מס' 1 מיועדות לשימור בהתאם להוראות תכנית מס' 2097 ואסורה הריסתן ו/או פגיעה בהן.

(2) הגדרות המסומנות בתשריט בצבע צהוב מיועדות להריסה ותהרסנה על-ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים מס' 1-6 ועל חשבונם.

ראה סעיף קטן (יא) (2) להלן.

(3) (א) הגדר המסומנת בתשריט בצבע כתום בתחום רחוב וושינגטון (בחלקה הדרום מזרחי של התכנית) היא גדר להעתקה.

הגדר המיועדת להעתקה כאמור, תועתק לפינתו הדרום-מזרחית של מגרש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) הגדר המסומנת בתשריט בצבע כתום, בתחום רחוב לינקולן (בחלקה הצפון-מזרחי של התכנית) היא גדר להעתקה.

גדר זו תועתק לפינתו הצפון-מזרחית של מגרש מס' 2, כמפורט בנספח מס' 1.

(ג) הגדרות המיועדות להעתקה כאמור, תפורקנה ותיבנה מחדש, באותם חומרי בנייה ובהתאם לאותם פרטי בנייה הקיימים בגדרות הקיימות, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.

(י) עצים לשימור/לעקירה/להעתקה:

(1) העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

(2) העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים 6-1 ועל חשבונם, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר ולאחר תשלום כנדרש.

(3) העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה. עצים אלה יועתקו למקומות חלופיים על פי הנחיות המחלקה לשיפור פני העיר. העצים כאמור יועתקו ממקומם על-ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים 6-1, ועל חשבונם, בתיאום עם המח' לשיפור פני העיר ועל פי הוראותיה.

(יא) הוראות פיתוח נוספות:

(1) הרחבת המדרכה הקיימת בתחום רחוב דוד המלך כמפורט בנספח מס' 1 תבוצע בריצוף זהה לריצוף האבן הלא רגולרי הקיים בשטח וישולב בו.

(2) הגדרות המיועדות להריסה בתחום רחוב וושינגטון ורחוב לינקולן (בחלקו הדרומי), תשוחזרנה ותוקמנה במקומן החדש כמפורט בנספח מס' 1. יושם דגש על שחזור פינות הגדרות הקיימות, במקומן החדש ועל העתקת ארונות החשמל הקיימים בשטח והמסתירים את פינות הגדרות, כאמור.

(יב) בשינוי לטבלת האיחוד והחלוקה שבתשריט תכנית מס' 4715, תהא טבלת האיחוד והחלוקה כמפורט בתשריט תכנית מס' 4715/מק ב' זו.

(ג) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט של מערך החניה שבתחום התכנית ושל פיתוח הדרכים הציבוריות שבתחומה, לאישור המח' להסדרי תנועה ומח' הדרכים בעיריית ירושלים, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, וכמפורט בנספח מנחה מס' 1.

התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר, את תכנון קומות החניה, את הכניסות/היציאות לחניון, ואת השינויים בהסדרי התנועה הנדרשים בתחום הדרכים שבתכנית, ואת השינויים בפיתוח שטחי הדרכים כאמור, הכל על-פי דרישות עיריית ירושלים.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, בהתאם להנחיות שתקבענה לעת מתן היתר הבניה על-ידי עיריית ירושלים.

(2) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לנכסי העיריה לשם הבטחת האמור בסעיף קטן (ג) לעיל.

(3) לא יינתן היתר בניה לביצוע החניה בשטחי התכנית, אלא לאחר תאום התכנון והעיצוב של המתחם עם מהנדס העיר.

(4) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטחים שבתחום התכנית, לרבות שטחי הדרכים הציבוריות שבתכנית (כולל רחוב דוד המלך), לאישור מהנדס העיר ולאישור האגף לשיפור פני העיר, על-ידי מגישי הבקשה להיתר בשטחי מגרשים חדשים מס' 1-6, ועל חשבונם.

התכנון המפורט כאמור, יכלול, בין היתר, פירוט לגבי תכנון החניות והמדרכות הציבוריות שבתחום הדרכים הציבוריות, תכנון הגיבון והנטיעות, שימור הגדרות והעתקת הגדרות כמפורט בסעיף 9 (ט), שימור העצים המיועדים לשימור בתכנית, העתקת העצים המיועדים להעתקה (כאמור בסעיף 9(ו)), גדרות, ריצוף, קירות תמך, ריהוט גן ורחוב וכדומה, הכל כפי שיידרש על-ידי מהנדס העיר והאגף לשיפור פני העיר.

ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא על-ידי מגישי הבקשה להיתר בתחום מגרשים מס' 1-6 ועל חשבונם, בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידי עיריית ירושלים.

(5) ראה סעיף 16 שבהוראות תכנית מס' 4715.

(6) ראה סעיפים 12 ו-13 להלן.

(יד) הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים בנספחים מס' 1 ו- 2 לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת קווי הבניין המירביים, ומהמגבלה המפורטת במעיף קטן (ג) לעיל.

(10) **הערה:**

מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4715 ו- מק/ 4715 א', שלא שונן במפורש בתכנית מס' מק/ 4715 ב', ממשיכות לחול.

(11) **הפקעה:**

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתכנית, דהיינו הדרכים הציבוריות שבתחום חלק מחלקה 10 בגוש 30029 וחלק מחלקה 449 בגוש 30033 ומגרש מס' 7 שעל פי תכנית מס' 4715 בלבד, מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה, 1965.

(12) **ביצוע תכנית חלוקה לצורכי רישום:**

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומנת בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כאמור בסעיף 11 לעיל, יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

(ד) מיד עם אישורה של תכנית מס' מק/4715 ב' זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

(ה) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את התצ"ר בעצמה, והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

13 רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

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

14 היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבנין במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15 תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע 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 האמור 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.

חתימת בעלי הקרקע:

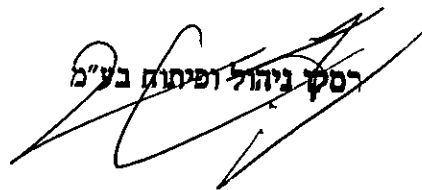
JERUSALEM INTERNATIONAL
Y.M.C.A.
26 King David St.
P.O.B. 294 Jerusalem



י.מ.ק.א. רחוב המלך דוד 26, ירושלים 94101.

טל': 02-5692692

חתימת מגישי התכנית:

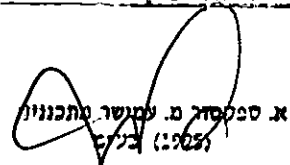


רסק ניהול ופיתוח בע"מ

"רסקו"- ניהול ופיתוח בע"מ
רחוב הר סיני 1, תל- אביב 65816

טל': 03-5601985

חתימת המתכנן:



א. ספקטור מ. עמישר מתכננים
תל אביב 93117

א. ספקטור מ. עמישר מתכננים (1995) בע"מ
מ. עמישר, א. ספקטור נ. רסקין
רחוב דור דור ודורשין 6, ירושלים 93117

טל : 02-5661671, פקס : 02-5611270

תאריך: דצמבר 2002

ועדה מקומית יבנא 2
אישור תכנית מסיגן / זונבא 2
הועדה המקומית החליטה להעביר את התכנית
בישיב: 20/02
11.11.02
יו"ר הועדה
מנהלס העיר

