



1-2927

בס"ד

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 3450 ד'
שינוי לתוכנית מתאר המקומית לירושלים (מס' 62)
ושינוי 1/98 לתוכנית מס' במ/ 3450 ב'

1. **שם התוכנית:** תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 3450 ד' שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים (מס' 62) ושינוי מס' 1/98 לתוכנית מס' במ/ 3450 ב'. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).
2. **מסמכי התוכנית:** התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית) וגיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. **גבולות התוכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. **שטח מגרש התוכנית:** כ- 2,355 מ"ר.
5. **מקום התוכנית:** ירושלים, שכונת גבעת שאול, מצפון לרח' גבעת שאול ומדרום מזרח לכביש ירושלים - ת"א ברח' הרב פנחס קהתי. גוש 30230 חלקי חלקות 47,18,45,16 בין קואורדינטות רוחב 133.375 ל- 133.475 ולבין קואורדינטות אורך 168.225 ל- 168.300. מגרש חדש מס' 9 על פי תוכנית מס' במ / 3450 ב' (להלן: "המגרש").

6. **מטרות התוכנית:**
- א. שינוי יעוד משטח למוסד, לאזור מגורים מיוחד ושפ"פ.
ב. קביעת הוראות בינוי לרבות קווי בניין מרביים, מס' קומות מירבי, ושטחי בנייה מרביים בשטח מגרש מס' 9.
ג. קביעת מס' יח"ד מרבי במתחם ל- 125 יח"ד.
ד. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה ולפיתוח השטח.

7. **כפיפות לתוכנית:**
- על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' במ/ 3450 ב' ככל שהן לא עומדות בסתירה לתוכנית זו.
לתוכנית מס' 3450 ד' זו תהיה עדיפות על כל יתר תוכניות המתאר המקומיות והתוכניות המפורטות החלות בתחומה.

8. **הוראות התוכנית:**
- הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, תגברנה הוראות התוכנית על תשריט התוכנית.

9. **אזור מגורים מיוחד:**
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. יותר לבנות במגרש עד 3 בניינים לצורכי מגורים.
ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט, אולם בצד צפון ומערב של המגרש בקומות 10-11 בלבד תהיה נסיגה של 3 מ' מקו הבניין של שאר הקומות בצד צפון ומערב בלבד.
ג. מספר הקומות במגרש מעל הקרקע יהיו 11 קומות למגורים.
ד. מספר קומות החניה יקבע בהתאם לתקן ולמס' יחידות הדיור.

- ה. סך הכל מספר יחידות דיור מרבי במגרש יהיה 125, ומתוכם לפחות 37 דירות של 3 חדרים.
- ו. שטחי הבנייה במגרש מסי 9 יהיו כמפורט להלן בטבלת השטחים:

טבלת שטחים

סה"כ	שרות	עיקרי	
13,000 מ"ר	3,000 מ"ר	10,000 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת
1,000 מ"ר	1,000 מ"ר	-	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
14,000 מ"ר	4,000 מ"ר	10,000 מ"ר	סה"כ

הערה:

שטחי הבנייה במגרש יהיו בנוסף לשטחים העיקריים ושטחי השירות ואינם כלולים בטבלת השטחים. השטחים המפורטים בטבלה לעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) תשנ"ב - 1992.

- ז. יותרו הקמתן בקו מגרש 0 תת קרקעי של מבנים ומבני עזר כגון: מבני חניה, מרתפים כולל מרתפי חניה, מקלט או מרחב מוגן, מאגרי מים ומכלים תת קרקעיים, חדרים לאחסנת מכליות אשפה וכו'.
- ח. יותרו הקמתם והצבתם של מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גג הבניינים.
- ט. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר העברת שטחים עיקריים ושטחי שירות מהשטח העל קרקעי לשטח התת קרקעי.
- י. 70% מחזיתות הבניין יצופו באבן.
- יא. הבניינים שבתוכנית ייבנו בשלב אחד או בכמה שלבים, כאשר כל בניין מהווה שלב ביצוע בפני עצמו ויקבל תעודת גמר עם השלמתו.

יב. היתר הבנייה יינתן ע"י רשות הרישוי המקומית.
יג. בתוך הבניין הדרומי בתוכנית האמור להיבנות יופרש למטרת טיפת חלב שטח של 125 מ"ר עם כניסה נפרדת שיבנה ע"י יזם התוכנית ועל חשבונו.

10. שפ"פ

השטח המסומן בתשריט כשפ"פ ישמש כשפ"פ, תנאי להיתר בנייה יהיה הגשת תוכנית פיתוח שטח זה לאישור מחלקת שיפור פני העיר, שטח זה יפותח ויתוחזק ע"י יזמי התוכנית בשטח זה תהיה זיקת הנאה לציבור למעבר לטיפת חלב.

11. שטח לחניה פרטית ומדרכה עם זכות מעבר לציבור:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח לחניה, מדרכה עם זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור ולתשתית עילית ותת קרקעית ללא מגבלת זמן ושימוש. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין ועל חשבונם.
ב. הבנייה בקו בניין 0 עילי תשולב עם בניית המדרכה ליצירת ארקדה.
ג. לא תותר סגירת המדרכה בכל צורה שהיא.
ד. ביצוע פיתוח שטח זה יהיה ע"י בעלי הזכויות במגרש ועל חשבונם בפיקוח אגף הדרכים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.
ה. השטח האמור, יתוחזק ע"י עיריית ירושלים, תנאי האחזקה יקבעו בשטר זיקת ההנאה לעת מתן טופס 4.

12. חניה:

א. החניה תהיה בתחום שטח כל המגרש בכל קומות החנייה בקו מגרש 0.
ב. מס' מקומות החניה יהיו בהתאם לתקן הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983 (להלן התקן).

ג. מספר קומות החניה ייקבעו בהתאם לצורך ובהתאם למספר יחידות הדיור הכל לפי התקן.
ד. רשות הרישוי המקומית תהא רשאית, בעת מתן היתר בנייה, להתיר הקמתן של קומות נוספות לצורכי חניה ככל שאלו תידרשנה על מנת לעמוד בתקן, כל קומות החניה ושטחי הבנייה יהיו בנוסף למס' הקומות ולשטחי הבנייה המפורטים בסעיפים 9 ג', 9 ו' (טבלת השטחים).
ה. חנייה תהיה בקו מגרש 0.

א. מיגון אקוסטי במידה ויידרש יעשה ע"י יזם התוכנית.
ב. יזם התוכנית לא יוכל לדרוש פיצויים או הגנות אקוסטיות בשל הקירבה לכביש מס' 1 או בשל הרחבת כביש מס' 1.

**13. תנאים
סביבתיים:**

תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם רשות העתיקות.

14. עתיקות:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור המיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965. יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. הפקעה:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית, תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. תחנת שנאים:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת לטלוויזיה ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת לטלוויזיה.

17. אנטנות:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע

**18. קולטי שמש
על הגג:**

(ללא דוודים) בתיאום עם מחלקת התכנון של עיריית ירושלים.

19. היטל

השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם, את כל עבודות התשתית לרבות קו הביוב 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 וכדו' (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התוכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התוכנית 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 התוכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

21. תוקף תוכנית:

תוקפה של התוכנית הוא 10 שנים בלבד מיום אישורה ולאחר מועד זה, במידה ולא בוצעה כל בנייה בשטח יחולו הוראות

התוכניות שהיו קיימות קודם אישורה של תוכנית מס' 3450 ד'
זו, לרבות זכויות הבנייה.

22. חתימות:

הוועדה המחוזית -

היוזם - עו"ד משה שילוני בשם בעלי הזכויות בקרקע.

רח' החבצלת 8 ירושלים.

טל: 02-6243518



בעלי הזכויות בקרקע - עו"ד משה שילוני בשם בעלי הזכויות בקרקע.

רח' החבצלת 8 ירושלים.

טל: 02-6243518



המתכנן - אדריכל חכמון משה,

רח' אפשטיין 15, בני ברק.

טל: 03-6181710



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3450
הוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 88/98 ביום 14.11.98
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה