



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7511

שינוי מס' 1/00 לתכניות מס' במ/3450 ב' ו-3450 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7511
שינוי מס' 1/00 לתכניות מס' במ/3450 ב' ו-3450 א'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גיליון אחד של תשרים, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשרים),

גיליון אחד של תכנית בינוי לבניין, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

כל מטמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשרים הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 566 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת שאול רח' קהתי פנחס מס' 10

גוש: 30230

מגרש 7 ע"פ תכנית

במ/3450 ב'

שטח בין קואורדינטות אורך 168.275 ל - 168.175

לבין קואורדינטות רוחב 133.340 ל - 133.400

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשרים בקו כחול.

6. מסרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בנוי לתוספות בניה במפלסים -2.55, -2.85, +3.10, +6.20, +9.30, +12.40, +15.50, +18.60, ובקומת הגג מפלס +21.70, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בנוי.
- ג. קביעת בנוי לתוספות מחסנים במפלס -2.55, בהתאם לנספח בנוי.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ה. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת ל - 398 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 3450 א' ו-ב/מ 3450 וההוראות שבתכנית מס' 7511 זו.

8. הוראות התכנית :

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

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' ב/מ 3450 ו-א' 3450 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורסות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בקומות המרתף (מפלס -2.55) (-2.85) א' (מפלס +3.10) ב' (מפלס +6.20) ג' (מפלס +9.30) ד' (מפלס +12.40) ה' (מפלס +15.50) ו' (מפלס +18.60) וקומת גג (מפלס +21.70) לשם הרחבות יחיד קיימות בבנין.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. תותר תוספת מחסנים במפלס -2.55, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הם 398 מ"ר כמפורט בסבלה שלהלן:

ס"ה כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
מוצע	מוצע	מוצע	
316.07	-	316.07	שטחים מעל למפלס ה-0.00
81.93	52.33	29.60	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
398	52.33	345.67	סה"כ כללי

הערות לסבלה :

השטחים המפורטים בסבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
השטחים העיקריים המוצעים בסבלה זו וקיימים במפלסים 3.10 + 6.20 + 9.30 + 12.40 + 15.50 + 18.60, הינם שטחי שירות מאושרים, והם יחושבו שטחים עיקריים.

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 8 קומות, מעל קומת המסד גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. לא תותר תוספת יח"ד חדשות בגין התוספות המוצעות בתוכנית זו, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה כלשהו בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן סיבצית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בשני שלבים :

על גג הבניין בשלב אחד, ובהינף אחד.

ביתר הקומות בשלב נוסף ובתנאי שחזית המעטפת תיבנה בהינף אחד בלבד.

תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה והמדרכה עם זיקת ההנאה וזכות המעבר לציבור.

3. תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה עבור שני מיכלים בגנפח 1100 ליטר. גודל המתקן 3 מ' x 1.5 מ' נסר.

10. שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור ושטח למדרכה עם זכות מעבר לציבור :

א. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב על הרקע, הוא שטח לחניה עם זיקת הנאה לציבור ומדרכה עם זכויות מעבר לציבור ותשתית על ותת-קרקעית, ללא מיגבלת זמן ושימוש, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעל הזכויות במקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ב. פיתוח שטח זה, יהא למפורט בנספח מס' 1. לא תותר סגירת מקומות החניה והמדרכה, כאמור, בכל צורה שהיא.
 - ג. ביצוע פיתוח שטח זה יהא ע"י בעלי הזכויות במגרשו ועל חשבונם, בפיקוח אגף הדרכים כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - ד. השטח כאמור יתחזק ע"י עיריית ירושלים.
- תנאי האחזקה יקבעו בשמר זיקת ההנאה לעת מתן טופס 4.

11. תחנת שנאים :

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

12. אנטנות סלולריות ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שסומכים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.

14. היסל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתיות :

מגישי התכנית 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להסכמת התאגיד לזמן ההיה מתואמת עם רשויות המכרז המוסמכות. ההיתרון הינה לערכי המכרז בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח המיועד לנו הסכם מתאים בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח המכרז ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ונצי"ל כל דין. למען הסר ספק כוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או

21-01-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכוונת.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים

טל : 02-5318888

חתימת מגישי התכנית :

אהרון חן

רח' פנחס קהתי 10

ת.ד. : 09803230

טל : 6518042

יהודה פרנק

מ.ר. 16217

יהודה פרנק

חתימת המתכננים :

יהודה פרנק

רח' גבעת שאול 24 ירושלים

ת.ד. : 57308140

טל : 02-6528381

תאריך : /01

אילן אפרת - אדריכל

יהודה 14 בקעת ירושלים

טל 02-6734030

אילן אפרת

ת.ד. : 505941

טל : 02-6734030

תאריך : /01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 751
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1109 ביום 15.1.02
סמנכ"ל המחוז

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 751
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1109 ביום 15.1.02
המנהל