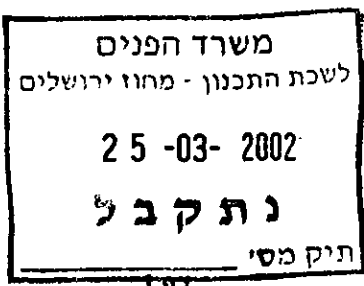


1005474



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7810
שינוי 00 / 2 לתכנית מס' במ/ 3602 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7810
שינוי 00 / 2 לתכנית מס' במ/ 3602 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט)
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התוכנית:

1,868 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב, רח' יוסף נדבה פינת רח' רינה ניקובה. גוש 30592 חלקים מחלקות
12,14,288. מגרש 110 לפי תב"ע 3602 ב',
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בנוי לתוספת קומה מעל הבניינים המאושרים בשטח, לשם תוספת שש יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
- ג. קביעת שטחי הבניה לתוספות כאמור ל- 600 מ"ר מתוכם 480 שטחים עיקריים.
- ד. הגדלת מס' הקומות המיירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- ה. הגדלת מס' יחידות הדיור המיירבי מ- 18 יח"ד ל- 24 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה 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' במ/3602 (וההוראות שבתכנית 7810 זו).

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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. אזור מגורים 2 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזורי מגורים 2 מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3602 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן :

(א) תותר תוספת קומה למגורים בכל אחד מהבניינים שבתחום מגרש 110 שעפ"י תכנית מס' במ/3602, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנות בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תוספת הקומה כאמור תהווה תוספת של שתי יחידות דיור בכל אחד משלושת הבניינים שבמגרש.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

| שטחים עיקריים (מ"ר) | | | שטחים שירות (מ"ר) | | | סה"כ (מ"ר) | | | |
|---------------------|------|-------|-------------------|------|------|------------|------|-------|--|
| מאוסר | מתצע | סה"כ | מאוסר | מתצע | סה"כ | מאוסר | מתצע | סה"כ | |
| 1,530 | 480 | 2,010 | 360 | 120 | 480 | 2,490 | 600 | 3,090 | שטחים מעל מגורים למפלס 0.00 חזית מסחרית |
| - | - | - | 299 | - | 299 | 299 | - | 299 | שטחים מתחת למפלס ה-0.00 |
| 2,130 | 480 | 2,610 | 659 | 120 | 779 | 2,789 | 600 | 3,389 | סה"כ |

הערה: ישטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים לפי התקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ישטחי השרות התת קרקעיים מיועדים למחסנים דירתיים (לפי תכנית במ/3602 ב').
 * בנוסף לשטחי השרות המצוינים בטבלה שלעיל יותרו שטחי שרות לחניה הנדרשת בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה ולתקנות הבניה (לפי תכנית במ/3602 ב').
 ** יותרו שטחי שרות למסחר בשעור 25% מהשטחים העיקריים למסחר, כמאוסר בתכנית מס' במ/3602 ב'.

- (ד) מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות. גבה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
 (ה) מס' יחידות הדיור המירבי במגרש יהיה 24 יחידות דיור. (8 יחידות דיור בכל בנין).
 (ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של תוספת הבניה המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המ"ח להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה כנדרש.
2. תיאום עם המ"ח לשרותי כבאות.
3. ראה סעיף מס' 9 שבהוראות תכנית מס' במ/ 36302 ב'.

(ח) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ברקע הוא שטח עם זכות מעבר לציבור וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' במ/ 3602 ב' לגבי שטח עם זכות מעבר לציבור.

10. חזית מסחרית:

- (א) החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה הוראות תכנית 3602 ב' לעניין חזית מסחרית וכן הוראות תכנית המתאר לעניין חזית מסחרית א'.
- (ב) לא יותר שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם לחוק עזר עירוני – שילוט, התש"מ 1980.

11. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/ 3602 ב' שלא שונו במפורש בתכנית מס, 7810 זו ממשיכות לחול ללא שינוי.

12. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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.

16. היטל השבחה:

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

16. היטל השבחה:

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

17. תשתית:

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

597

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהב התכנית או לכל בעל עיין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין החימתנו זו כאה במקום הסכמתנו לבעל זכות בשטח הנדון, ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חזוה עפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בהכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש כאמור על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

26-02-2002

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
02-5318888

גליר פתוח טכני בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

גליר פתוח טכני בע"מ
דרך החורש 79, רמות, ירושלים
02-5865615

חתימת המתכנן:

זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
1330113 אדר' מיקי זיידמן
שמשון 3, ירושלים
052-608672, 02-6718233

זיידמן-ברנדס
אדריכלים ובוני ערים בע"מ

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4860
הועדה המחוזית הוולטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 102 בניין 150
סמנכ"ל תכנון

תאריך: יולי 2001