

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' מק/7518

שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' במ/5053 א

( שינוי תכנית מתאר מקומית )

17, יולי 2001

HOMA 031

1. שם התכנית :  
 תכנית זו תיקרא תכנית מס' מק/7518 שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' במ/5053 א התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית :  
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)  
 וגליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:500. (להלן : התשריט).  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית :  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית :  
 כ 22,568.18 מ"ר.
5. מקום התכנית :  
 ירושלים, שכי' הר חומה  
 מגרשים מס' 306, 307, 309 ו- 310, 101, 102, שע"פ תכנית מס' במ/5053 א.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 221150 ל- 221000  
 לבין קואורדינטות רוחב 625500 ל- 625800  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :  
 א. איחוד מגרשים מס' 306 ו- 307 למגרש אחד חדש, ואיחוד מגרשים מס' 309 ו- 310 למגרש אחד חדש.  
 ב. שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים לרבות קוי בנין אפס.  
 ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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/ 5053 א, וההוראות שבתכנית מס' מק/ 7518 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ( 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 עם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע התשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/ 5053 א לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותר איחוד מגרשים מס' 306 ו- 307 למגרש חדש אחד, ויותר איחוד מגרשים מס' 309 ו- 310 למגרש חדש אחד, הכל כמפורט בתשריט ובכפוף לסעיפים 13 ו- 14 להלן.

ב. בשינוי לקוי הבנין המאושרים בתכנית מס' במ/ 5053 א, יהיו קוי הבנין המירביים בשטחי המגרשים שבתכנית מס' מק/ 7518 זו כמפורט להלן:

1. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בסימון X מבוטלים בזאת.

2. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בנין מירביים חדשים.

3. קוי הבנין המירביים המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום הם קוי בנין תת קרקעיים מירביים חדשים.

4. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון "ח" הם קוי בנין מחייבים מאושרים, ע"פ תכנית מס' במ/ 5053 א, ונשארים בעינם.

5. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון "חח" הם קוי בנין מחייבים מאושרים לחניון, ע"פ תכנית מס' במ/ 5053 א, ונשארים בעינם.

ג. מודגש בזאת כי אין בשינוי קוי הבנין ובאיחוד המגרשים כאמור, משום הגדלה של שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח, בהתאם להוראות תכנית מס' במ/ 5053 א.

ד. תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם המח' להסדרי התנועה בדבר פתרונות החניה והתנועה הנדרשים בשטח.
2. תיאום עם המח' לשרות כבאות בדבר ביצוע המפורט להלן :
  - מערכות האנרגיה של הבניינים יתאמו ע"י הגורמים הנדרשים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות.
  - הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מכל דלק/גז וכיו"ב.
  - אישור נספחי בטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ותיק תיאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גלוי אש, חשמל, וכיוצ"ב.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגון בשטח.
4. תיאום עם חברת החשמל, בדבר תכנון וביצוע חדרי שנאים.
5. תיאום עם מח' התברואה בדבר שיטות איסוף ופינוי האשפה מהשטח, באמצעות מכולות היפוך דחס בנפח 8 קו"ב.

10. אזור מגורים 3 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ע"י קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' במ/ 5053 א' לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, למעט ההוראה הבאה :

- א. בשנוי לקוי הבנין הצפון מזרחיים, המאושרים בתכנית מס' 5053 א' במגרשים מס' 101 ו-102, יותרו קוי בנין תת קרקעיים אפס בחזית זו, כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- ב. בשנוי לקוי הבנין הדרומיים המאושרים בתכנית מס' 5053 א' במגרשים מס' 101 ו-102, יותר קוי בנין מירביים אפס, כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. קוי בנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם נקודה סימון X מבוטלים בזאת.
- ד. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון "ח" הם קוי בנין מחייבים מאושרים, ע"פ תוכנית מס' במ/ 5053 א' ונישארם בעינם.
- ה. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימון "חח" הם קוי בנין מחייבים מאושרים לחניון, ע"פ תוכנית מס' במ/ 5053 א', ונישארם בעינם.
- ו. מודגש בזאת כי אין בשנוי קוי הבנין כאמור משום הגדלה של שטחי הבניה המירביים המותרים בשטח, בהתאם להוראות תכנית מס' במ/ 5053 א'.

11. הערה :

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' במ/ 5053 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/ 7518, נשארות בעינן.

12. חניה פרטית:  
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.  
 ב. ראה סעיף 9 (ד) 1 לעיל.
13. ביצוע התכנית:  
 לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
14. חלוקה חדשה:  
 א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק.  
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט, ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.
15. תחנת שנאים:  
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.  
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.  
 ראה סעיף 9 (ד) 4 לעיל.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
 בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג:  
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה:  
 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. תשתית:  
 בעלי הזכויות במקרקעין 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.

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

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכויות ליום התכנית או לכל על ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסקי דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו ובעליו בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועסקי דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

24-07-2001

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' בו יהודה 34 י-ם

טל' 02-6254121 ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

חב' ב. יאיר

חברה קבלנית לעבודות בנייה בע"מ

רח' האומן 24 י-ם, 93420

טל' 02-6780374 ת.ז.

יאיר  
חברה קבלנית  
לעבודות בנייה בע"מ  
טל' 02-780374

חתימת המתכנן:

טיטו נ.ס אדריכלים  
רח' בן גוריון 10 ר"ג, 52573

טל' 03-7529161 ת.ז.

טיטו נ.ס.  
טיטו נ.ס אדריכלים  
בן גוריון 10 ר"ג 52573  
טל' 03-7529161 ת.ז.

ועדה מקומית כולסוף  
אישור תכנית מס' 7518  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 12/01 ביום 18.6.01  
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 17.07.01