

**מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת**  
**תכנית מס' מק/11182**  
**שינוי לתכנית מס' 1003**

**1 שם התכנית ומיקומה:**

- א תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/11182. שינוי לתכנית מספר 1003.
  - ב גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - ג שטח התכנית: 0.339 (בדונמים)
  - ד מיקום התכנית:
1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גבעת שאול, רח' חיים ויטאל בית מס' 50
  2. גוש 30151, חלקה 9/8
  3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:  
 אורך: בין 218.275 לבין 218.350  
 רוחב: בין 633.025 לבין 633.050  
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2 מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**

**א מסמכי התכנית:**

1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:100 (להלן: "התשריט")
3. תכנית בינוי ופיתוח מנחה (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100;  
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, חניה, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
4. נספח איחוד וחלוקה (נספח מס' 2) בקני"מ 1:250, הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצויינים גבולות מעדכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החזשים, וגבולות המתחם לאיחוד וחלוקה.

**ב יחס בין מסמכי התכנית:**

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**3 מטרות התכנית:**

- א מהות התכנית: שינוי קווי בנין מאושרים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש לשם בניית מבנה חדש במקום בנין שיהרס ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ב קביעת בינוי לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מחסן וחניה לשם יצירת 3 יחיד במקום בנין שנהרס, בהתאם לנספח הבינוי וללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח.
- ג קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.

- ד קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ו קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחזש בהסכמת הבעלים.

#### 4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכנית מס' 1003. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מק/11182 זו.

#### 5. יעוץ קרקע

5.1 חישוב שטחי הבניה לגבי המגרש המיועד למגורים ייעשה בהתאם לאמור בתכנית 1003 לגבי אזור מגורים 2 כולל שטחי בית הכנסת.

#### 6. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1003 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הריסת בנין קיים בשטח, ובנייה במקומו בנין בן 4 קומות מעל קומת מחסן וחניה, לשם יצירת 3 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 וללא שינוי בזכויות הבניה המאושרות בשטח.
  - ב. קווי הבנין המידביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בזיו בצבע אדום.
  - ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
  - ד. מספר יחידות הדיור המירבי בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיה 3 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הוראות בינוי ופיתוח:

- (1) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- (2) באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.
- (3) החניות הות-קרקעי יחופה באדמות גן בעומק של 1.5 מ' למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מס' 1.
- (4) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (5) 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.
- (6) אנטנות טלוויזיה ורדיו אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
- (7) 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.

#### 7. דרכים

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ואו מאושרת.

#### 8. חניה:

- א. החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על-פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

#### 9. בנין להריסה

הבנין המותרים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

#### 10. הפקעה

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

#### 11. רישום, איחוד וחלוקה

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחון החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע שחור.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11(ג), רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

#### 12. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים: מספר יחידות דיור, שלבי ביצוע, 8 (חניה), 9 (מבנה להריסה), 11 (רישום, איחוד וחלוקה) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה בשטח הינם:

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלטי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חותכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך ההחניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

3. ביצוע כל האמור לעיל יהא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבתם.
4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב מאו, מאו דרך, מאו עמוד תאורה, מאו קוי תאורה, מאו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על-ידי מגישי התכנית ועל חשבתם.

**חתימות:**

**פרטים:**

| בעליהתקרקע  |            |          |                                             |            |                     |                            |
|-------------|------------|----------|---------------------------------------------|------------|---------------------|----------------------------|
| שם משפחה    | שם פרטי    | ת.ז.     | כתובת                                       | מס.טלפון   | דוא"ל               |                            |
| בוחבוט      | רות חפציבה | 5434146  | חיים ויטל 50                                | 02.6528268 |                     |                            |
| ועקנין      | יצחק       | 1886647  | "                                           |            |                     |                            |
| חוי         | שמעון      | 262998   | "                                           |            |                     |                            |
| תמיר        | שלום       | 247783   | "                                           |            |                     |                            |
| הרצברג      | ישראל      | 23860349 | עמרם טאון 41                                | 02.6536436 |                     |                            |
| מגיש התכנית |            |          |                                             |            |                     |                            |
| שם משפחה    | שם פרטי    | ת.ז.     | כתובת                                       | מס.טלפון   | דוא"ל               |                            |
| הרצברג      | ישראל      | 23860349 | עמרם טאון 41                                | 02.6536436 |                     |                            |
| עורך התכנית |            |          |                                             |            |                     |                            |
| שם משפחה    | שם פרטי    | ת.ז.     | כתובת                                       | טלפון      | דוא"ל               | מס.רשיון                   |
| אסתרקינד    | מיגל       | 30337507 | גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וקן 111 י-ם | 6430045    | Guttel@zahav.net.il | 77817                      |
|             |            |          |                                             |            |                     | ותאריך תוקף הרשיון 15/2/06 |

*Handwritten notes and signatures on the left side of the table.*

*Handwritten signature below the table.*

*Handwritten signature 'אחיהל' pointing to the table.*

תאריך: 19.1.06

ועדה מקומית יבנה  
 הרחבת חגנית מס' 1182  
 תאריך: 31.10.06  
 י"א הועדה

ועדה מקומית יבנה  
 אישור בגינת מס' 1182  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את  
 ביטול ת"י 11/06  
 22.5.06  
 מהנדס העיר  
 י"א הועדה