

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' מק/10748.שינוי לתכנית מספר במ/6/2005 ב'תכנית איחוד בהסכמה1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מס' מק/10748.
שינוי לתכנית מס' במ/6/2005 ב'.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 3.014 דונם.
- ד. מיקום התכנית:
ירושלים, שכונת בית הכרם, רח' החלוץ.
גוש: 30337
חלקות ארעיות מספר 181, 180, 175, 174
מספרי מגרשים 174, 175, 180, 181 עפ"י תכנית מס' במ/6/2005 ב'.
קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדש:
אורך: בין 218325 לבין 218175.
רוחב: בין 631300 לבין 631200.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
- 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250.
 - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ 1:200. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיוור מירבלי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שהינם מחייבים.
 - נספח חישוב שטחים (נספח מס' 2) הערוך בקנ"מ 1:200.
 - נספח איחוד מגרשים (נספח מס' 3) בקנ"מ 1:250 הערוך על רקע מפה טופוגרפית הכוללת תכנית עליה מצויינים גבולות מעודכנים של גושים וחלקות, ציון גבולות ומספרי המגרשים החדשים וגבולות המתחם לאיחוד.

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 המצוין 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 :

איחוד מגרשים מאושרים בתכנית לשם הקמת בנין מגורים תוך שינוי הוראות הבינוי שנקבעו בתכנית המאושרת ללא שינוי בזכויות הבנייה המאושרות בשטח.

ב. שינוי הוראות בינוי מאושרות :

1. שינוי במס' קומות מ- 4 ל- 7 קומות מעל קומת חניה מאושרת.

2. שינוי בקווי בנין מאושרים.

3. שינוי בגובה הבנין.

הכל ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח ובהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ה. קביעת הוראות בגין איחוד.

4. יחס לתכניות אחרות : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית

לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' במ/6/2005 ב'.

במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע : טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת להלן :

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. התכנית הנ"ל אינה משנה זכויות בנייה ואופן חישוב השטחים שאושרו בתכנית במ/2005/6 בשטח זה.

(חישוב חניה, מחסנים, חדרי מדרגות, ממ"דים וכיו"ב יהיה כמפורט בתכנית במ/2005/6 ב').

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 מספר במ/2005/6 ב' ולגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בנייה בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
- ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו שחור עם איקס עליהם מבוטלים בזאת.
- ד. תותר בניית מבנה חדש בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1.
- ה. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ו. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 36 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מס' 1.
4. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
6. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
7. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
9. חללים ללא שימוש אשר נוצרו כתוצאה מחפירה או אי מילוי יסומנו לאטימה כתנאי לקבלת היתר בנייה ויאטמו כתנאי לקבלת טופס 4.

7. תניה:
- א. החניה תהיה בחלקה תת קרקעית ובחלקה עילית כמצוין בנספח מס' 1.
- ב. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965 יופקעו כחוק.

9. רישום, איחוד וחלוקה:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה. האיחוד יהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום האיחוד המסומן בתשריט בקו מקוטע אדום.

ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ומגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9ב' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

10. תנאים למתן היתר בנייה בשטח: בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ז-4) (שלבי ביצוע) 7 (חניה), 6-

ו' (מס' יח"ד), להלן תנאים למתן היתרי בנייה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילבם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

- ד. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
1. סקר קרקע להימצאות גזי קרקע.
 2. מפרט למניעת חדירת גז מהקרקע למבנה המתוכנן ולמבנים הקיימים בסביבה.
 3. בדיקת גזי קרקע במבנים קיימים וחדשים.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

פרטים:

חתימות:

אין לנו התנגדות עקרונית להכנייה, בתנאי שישו תהיה הפוסה לאיסור רשויות המקצוע והכנסות. אין בה כדי להקנות כל זכות לזכות ההכנייה או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה היתר ונחתם עמנו הסכם כתיאום בניגוד ואין התנגדותנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל תווה ועפ"י כל דין. למצו הפר ספק בוצעה בזה כי יעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אף יתקיימו כל התנאים הקרה או

25-01-2006

ממ"י - מחוז ירושלים

מחוז ירושלים

ממ"י - מחוז ירושלים

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי חקרקע:

בית שערי העיר, רח' יפו 216, ירושלים

טל. 5318888 - 02. פקס. 02-5318878

ב. יאיר, חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ.

ח.פ. 511327017

רח' האומן 24, תלפיות, ירושלים, 93420.

טל. 6780374 - 02. פקס. 6785972 - 02.

ב. יאיר

חברה קבלנית לעבודות בניה בע"מ

חתימת מגישי התכנית:

אמציה אהרנסון

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590

חתימת המתכנן:

אדריכל ומתכנן ערים

בית הטיילת, רח' ביתר 2, ירושלים 93386

טל. 6734494 - 02. פקס. 6734493-02

מס' רשיון 29632. תוקף רשיון: 15.2.06

11/1/06

תאריך:

(1.9.04) (20.10.04) (25.2.05) (30.12.05)

ועדה מקומית. כולט. פ.

אישור תכנית מס' 10748/12

הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית

ב-13/06 כיום 19.6.06

הו"ר הועדה

מנהל העיר