

1009667

12.2.07  
E-268 למתן תוקף

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת  
תכנית מספר מק/3565 א'  
שינוי לתכנית מספר 5038

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/3565 א'.  
שינוי לתכנית מספר 5038.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 40.243 דונם
- ד. מיקום התכנית:  
ירושלים שכונה: גבעת משואה  
השטח הידוע כ- "בית הלוחם" בין רח' חיים קוליש מצפון לדרך גן חיות ממזרח.  
גוש: 30430  
חלקה: 12  
מספר מגרש 1 ע"פ תכנית מספר 5038.
- קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:  
אורך: בין 628400 לבין 628700  
רוחב: בין 216650 לבין 217000  
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
  2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:500
  3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:500 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה למעט גובה, מספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

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 בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

### 3. מטרות התכנית

א. מהות התכנית : שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח בהתאם לסעיף 62 א' (א-4) לחוק התכנון והבניה.

ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות-5038, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מספר מק/3565 א' זו.

5. טבלת יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים מוצעים	שטחי בניה עיקריים (מירבניים) במ"ר	שטחי בניה בתכנית מאושר בתכנית מס' 3565	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שימושים	שטח חלקה בדונם	שטח חלקה	יעוד השטח
3	7000	17.39	מרכז קהילתי בית הלוחם	40.243	12	שטח למוסד בית הלוחם	

הערות לטבלה:

1. שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירבנים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתכים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי הנייה ושטחי מרחבים מונומים בחתמים לדרישות התקן.
2. השטחים בת.ב.ע. 5038 מתייחסים למגרש חדש מס' 2 (חלקה 53, גוש 30427) בלבד.
3. השטחים במצע מאושר בטבלה זו הם שותפו לשטחים מירבניים עם/י ת.ב.ע. 3565 ואינם מסווגים לשטחים עיקריים ושדות, על ותת קרקעיים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בחום כהה הוא שטח למוסד- בית הלוחם וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר 5038 לגבי שטח למוסד – בית הלוחם, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הרחבת המוסד בהתאם לנספח הבינוי מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ב. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
- ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור עם איקס שחור עליהם מבוטלים בזאת.
- ד. אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה מאושרים בשטח.
- ה. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ו. הוראות בינוי ופיתוח:
  1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
  2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
  3. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- ז. כל יתר הוראות תכנית 5038 שלא שונו כמפורט בתכנית זו ממשיכות לחול.

14. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ז-3) להלן תנאים למתן היתרי בניה 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 הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.  
ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או 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 סולאריים), 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 יקבע על ידי הרשות המקומית.  
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

פרטים:

בעל הקרקע ( אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע) וככלל יש לציין את כל שמות ופרטי בעלי הזכויות בקרקע ולהחתים לפחות 50% מהם.					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
מינהל מקרקעי ישראל מחוז ירושלים			רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים	02-5318888	

מגיש התכנית:			
שם משפחה	שם פרטי	כתובת	דואר אלקטרוני
ארגון אדריכלים בית הלוחם ירושלים ת.ד. 489 מיקוד 91091		רח' שמואל ברקאי 49 אפקה תל-אביב 61342	03-6461625

המתכנן			
שם משפחה	שם פרטי	כתובת	דואר אלקטרוני ומספר רשיון ותאריך תוקף הרשיון
משה מרגלית- אדריכלים ומתכנני ערים		רח' רשב"א 15, ירושלים	Margalith.arch@gmail.com מס' רישיון 24950 תוקף 15.2.07

משה מרגלית  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
ח.פ. 01278  
רח' רשב"א 15 ירושלים 91091  
טל. 5667990

תאריך: 12.2.07

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה כפופה לאשרור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין 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 ועפ"י כל דין.  
למען הסדר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.  
**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז ממ"י - מחוז ירושלים**

11-03-2007

ועדה מקומית ירושלים  
אישור תכנית מס' 1107/07  
הועדה המיטיבה  
בישיבה מס' 1107/07  
הנדס העיר