

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

### תכנית מספר מק/11050 א'

שינוי לתכנית 3770

#### 1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר מק/11050 א'

שינוי לתכנית מספר 2185

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית

ג. שטח התכנית: 2.765 דונם

ד. מיקום התכנית: ירושלים, שכונת בקעה

השטח התחום מצפון ברחוב אשר, ממזרח ברח' נפתלי ומדרום ברחוב

יהודה

גוש: 30014, חלקה ארעית: [2]

קואורדינטות:

אורך: בין 220/600 לבין 220/675

רוחב: בין 629/550 לבין 629/475

#### 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

(1) 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

(2) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250

(3) גיליון אחד של תכנון רחוב נפתלי – נספח מס' 1

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:  
שינוי בקווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרו, בהתאם לסעיף 6א' (א-4) לחוק התכנון והבנייה.
- ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

### 4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3770, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר מק/11050 א' זו.

### 5. יחס לתכניות אחרות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה עילית, ובקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית
- ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור ובקו נקודתיים בצבע שחור נשארים בעינם.
- ג. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע שחור ועליהם איקס שחור מבוטלים בזאת.
- ד. אין בשינוי זה משום תוספת זכויות בנייה מאושרות בשטח. ראה

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 32 יחידות דיור, ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. 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 בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

(3) החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בעומק של 1.5 מ' למטר נטיעת עצים בוגרים.

(4) שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

(5) תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח, בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

(6) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין, תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

(7) קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

(8) שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

**6. חניה:**

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

**7. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**

בנוסף על האמור בסעיפים 6 א' (מספר יחידות דיור), 6 (ז-4) (שלבי ביצוע), 7 (חניה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"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 עפ"י התקן ותכנית שיוך חניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד בכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ד. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הבטחת אי בניית קירות בגבולות השטח נשוא התכנית לפני סלילת דרך מוצעת עפ"י תכנון רחוב נפתלי. (ראה נספח מס' 1).

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

**פרטים:**

**בעל הקרע:**  
רשות הפיתוח

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות ההגנה המוסמכת.  
אין זה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תורה ועסי' כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או חתור על זכותנו לבטלו בגלל חפזתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיר זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועסי' כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

27-05-2007

**חוכרים:**

שפ פרטי: יוסף  
שם משפחה: בניח  
ח.פ. 51 - 1142945  
ת.ז.: 07513616  
כתובת: רחוב האומן 14, ירושלים, 93420. ת.ד. 16310  
טלפון: 02-6790541

**י. בניח**  
חבלה קבלנית לבנין בע"מ  
ת.ד 16310, ירושלים 01162

**שם פרטי: אבי**

שם משפחה: חבר  
ח.פ. 51 - 3376574  
ת.ז. 057426439  
כתובת: רחוב כנפי נשרים 5, ירושלים, ת.ד. 34024  
טלפון: 02 - 6537288

**א. חבר בע"מ**  
ח.פ. 513376574

**מגישי התוכנית:**

שפ פרטי: יוסף  
שם משפחה: בניח  
ח.פ. 51 - 1142945  
ת.ז.: 07513616  
כתובת: רחוב האומן 14, ירושלים, 93420. ת.ד. 16310  
טלפון: 02-6790541

**י. בניח**  
חברה קבלנית לבנין בע"מ  
ת.ד 16310, ירושלים

**שם פרטי: אבי**

שם משפחה: חבר  
ח.פ. 51 - 3376574  
ת.ז. 057426439  
כתובת: רחוב כנפי נשרים 5, ירושלים, ת.ד. 34024

**א. חבר בע"מ**  
ח.פ. 513376574

**המתכנן:**

שפ פרטי: יובל  
שם משפחה: בר  
ת.ז.: 055342661  
מס' רשיון: 38535  
כתובת: הלל 2, ירושלים  
טלפון: 02 - 6223720

**יובל בר - אדריכל**  
רשיון #38535

**תאריך:**

16.05.07

ועדה מקומית (ב.ל.י.)  
אישור תכנית מס' 12/1050  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 5.03 ביום 07.03.07  
סגנית תכנון יוליה הועזה