

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי ירושלים**  
**תכנית מס' 6675 א'**  
**שינוי לתכנית מס' 1003**  
**(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6675 א'.  
 שינוי לתכנית מספר 1003  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
 (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),  
 וגיליון אחד מנחה של תכנית בינוי למעט לעניין הגובה, קווי הבניין ושטחי הבניה,  
 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).  
 מודגש בזאת שנספח הבינוי מנחה, למעט לעניין  
 מנבלות קווי הבניין,  
 מגבלת שטחי הבניה המרביים, מגבלת מס' הקומות המרבי, מגבלת מספר יחיד,  
 מגבלת גובה הבניה המרבי ומגבלת הסדרי התנועה בשטח.  
 יותרו לעת הגשת היתר בניה שינויים ארכיטקטוניים באישור הועדה המקומית.  
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:  
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:  
 501.0 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
 ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' נג'ארה מס' 14  
 גוש 30168 חלקות 62, 65, 66.  
 שטח בין קואורדינטות אורך 218/275 - 218/175  
 קואורדינטות רוחב 632/925 - 632/875, עפ"י רשת ישראל החדשה.  
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- א. שינוי יעוד קרקע אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.  
 ב. קביעת הוראות בנוי לבניית בנין חדש בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם  
 יצירת 9 יחיד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
 ג. קביעת קווי בנין מרביים לבניה כאמור.

- ג. קביעת מסי הקומות המרבי לחמש קומות מעל קומת החניה ומחסנים התת קרקעית.
- ד. קביעת גובה בניה.
- ה. קביעת שטחי בניה מרביים לבניה בשטח ל- 1,155.8 מ"ר (מתוכם 481.6 מ"ר שטחי שירות ו- 674.2 מ"ר שטחים עיקריים).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 1003, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תוכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 1003 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בניית בנין בן 5 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 9 יחיד חדשות. הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום לבניה על קרקע ובקו נקודתיים בצבע אדום לבניה תת קרקעית. תותר בניית קומת חניה ומחסנים תת קרקעיים בגבולות המגרש בקווי 0-.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 1,155.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ	
סה"כ	סה"כ	מוצע	מוצע
674.2	176.6	850.8	מעל מפלס ה - 0.00
-----	305.0	305.0	מתחת למפלס ה - 0.00
674.2	481.6	1,155.8	סה"כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. במידה של אי התאמה בין שטחי הבניה שבטבלה ובין נספח הבינוי המסמך הקובע הוא נספח בינוי ג. קסי' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, מעל קומת מחסנים וחניה.

- ד. מסי' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 9 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה יתא הגשת תכנית מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה שתכלול: גישה לחניה, הסדרת החניה הנדרשת בשטח, תכנון צומת גישה מרח' נג'ארה (לא תותרנה פניות שמאליות, התחברות לגבהים קיימים ברח' נג'ארה וברח' שרירא גאון, פינוי שטח דרכים מכל בינוי. לא ינתן טופס 4/א תעודת גמר אחרת אלא לאחר השלמת ביצוע עבודות הפיתוח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם עפ"י תנאים שיקבעו ע"י עיריית ירושלים לעת הגשת היתר הבניה.
  2. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים בדבר הפתרון למיקום ולהסתרת מזגנים, בדבר מיקום ארובות בבניין, בדבר ביצוע הפעולות למניעת הימצאותו של גז ראדון בבניין. ביצוע כל הנחיות המח' לאיכות הסביבה יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהבנייה בשטח ויהווה תנאי למתן טופס 4/א תעודת גמר כלשהי בשטח מגרש חדש מס' 1.
  3. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לתברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון והקמת מתקן אשפה.
  4. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
  5. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' המים בעיריית ירושלים בדבר תכנון האינסטלציה של הבניין וחיבורה למערכת המים העירונית.
  6. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים בדבר תכנון מערכת הביוב של הבניין וחיבורה לקו הביוב העירוני.
  7. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם חברת בזק.
  8. תנאי למתן היתר בנייה הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, להבטחת ביצוע המפורט להלן:
- דרישות הנוגעות לחניון:
- יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
  - כל החניונים יצוידו במערכת גילוי וכיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים. הפעלת החניונים תהיה מבוקרת כולל תחזוקתם.
  - בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי המדרגות, פתחי יציאה יציאת חירום, המרחק לא יעלה על 25 מטר.
  - תכנית השילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישורנו כחלק מבקשה להיתר בניה.
  - לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובנייה חלק סעיף 7.00.03.
  - בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
  - בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מ'.  
מ.

10. חנייה פרטית:
- א. הועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החנייה תהיה תת - קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. גדר, מדרגות ובנין להריסה:
- הגדרות, המדרגות והבנינים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:
- תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
13. הפקעה:
- על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום גבול האיחוד והחלוקה המסומן בתשריט בקו מקווקו בצבע שחור.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6675 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש

הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל ולמנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.  
 ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. 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.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבתה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבתה בהתאם להוראות החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבתה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:

מגישי התכנית 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.  
 מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכ מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים במפורט לעיל יהיה תנאי למתן קונסט 4.

חתימת בעלי הקרקע:

ראלף בלוך, ת"ז 314351347, רח' קצנלנבוגן רפאל ירושלים, טל' 02-6514857  
יעקב בלוך, ת"ז 11959293, רח' קצנלנבוגן רפאל 8 ירושלים, טל' 02-6519944  
חנה זמלמן, ת"ז 1474197, רח' חי טייב 58 ירושלים, טל' 02-6536221

מישל רצרסדורפר, ת"ז בלגית 00205436437, אנטוורפן בלגיה (אצל רצרסדורפר

רח' המלך ג'ורג' 16 ירושלים).  
יצחק קנול, דרכון אמריקאי 151617193, ניו יורק (אצל רצרסדורפר, רח' המלך ג'ורג').  
אברהם סילבר, דרכון אמריקאי 152946768 ארה"ב (אצל עו"ד ברק יפו 216 ירושלים).  
סנדרה סילבר, דרכון אמריקאי 152946769 ארה"ב (אצל עו"ד ברק יפו 216 ירושלים).

*א.א.*  
חתימת נציג בעלי הקרקע:  
רצרסדורפר דניאל, עו"ד  
רחוב דורות ראשונים 1  
ירושלים  
טלפון: 6234544

דניאל רצרסדורפר, עו"ד  
המלך ג'ורג' 16 ירושלים  
טל: 02-6254230, פקס: 6254230

חתימת מגישי התכנית:

*[Signature]*  
נציג מגישי התכנית:  
רצרסדורפר דניאל, עו"ד  
רחוב דורות ראשונים 1  
ירושלים  
טלפון: 02-6234544

דניאל רצרסדורפר, עו"ד  
המלך ג'ורג' 16 ירושלים  
טל: 02-6254230, פקס: 6254230

חתימת המתכנן:

קאסוטו אדריכלות ובניין ערים בע"מ  
רח' רבקה 11  
ירושלים  
טלפון: 02-6728937

קאסוטו  
אדריכלות ובניין ערים בע"מ  
רח' 11 סל 6728937

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 107 ביום 10.11.05  
מיינהל תכנון  
תאריך: 10.11.05

*אליעזר גוטליב*  
עורך דין  
בני עקיבא 106 בני-ברק  
טל 02-6254230

*אליעזר גוטליב*  
עורך דין  
בני עקיבא 106 בני-ברק  
טל 02-6254230