

## מחוז ירושלים מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תוכנית מספר 7482

שינוי מספר 1/2000 לתוכנית מספר במ/ 1973 ב'  
(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא : תכנית מס' 7482, שינוי מספר 1/00 לתכנית מספר במ/ 1973 ב' (להלן: התוכנית). התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
2. **מסמכי התוכנית :** התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של התשריט, הערוך בקני"מ 1:500 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: נספח מספר 1), כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התוכנית :** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. **שטח התוכנית :** כ- 25.6 דונם.
5. **מקום התוכנית :** צפון ירושלים שכונת רמת שלמה, שטח בין הרחובות קהילת יעקב וברכת אברהם, השטח הידוע כמרכז השכונה. מגרשים מס' 800, 801, 802, 535, 536, 537 וחלקי דרכים 1 ו-3 שעפ"י תוכנית מספר במ/ 1973 ב' גוש 30616 חלקות ארעיות 235, 236, 237, 238, 239, 240, שטח בין קוארדינטות : אורך 170500 - 170750 ובין קורדינטות רוחב 135350-135600 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התוכנית :** א. קביעת השימושים המותרים בשטחי מגרשים מס' 800, 801 ו- 802 כמפורט להלן:  
מגרש מס' 800 - מפלסים 800 מ' ו- 803 מ' - מרכז קהילתי, שטחים לשרותים עירוניים ומסחר.  
מפלסים 806 מ' - 812 מ' מגורים.  
מגרש מס' 801 - מפלס 802 - מסחר וחניה.  
מפלסים 806 - 812 מגורים.  
מגרש מס' 802 - מפלסים 800 - 803 מסחר ומגורים.  
מפלסים 806-812 מגורים.  
ב. קביעת בנוי לתוספת קומה בכל אחד ממגרשים מספר 800, 801, 802 שעפ"י תוכנית מספר במ/ 1973 ב', לשם תוספת 40 יחידות דיור חדשות במגרשים כאמור, בהתאם לנספח בינוי.  
ג. הגדלת מספר הקומות המירבי במגרשים כאמור מ- 3 ל- 4 ו- 5 קומות.  
ד. הגדלת אחוזי הבניה המירביים בשטח כל מגרש.  
ה. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הקומות כאמור.  
ו. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי בכל מגרש.  
ז. קביעת בנוי להקמת מרכז קהילתי ושטחים לשרותים עירוניים בתחום מגרש מס' 800 בהתאם לנספח בינוי.  
ח. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. **כפיפות לתכנית:** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית במ/1973 ב' וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 7482 ז.

8. **הוראות התכנית:** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **שטח לשמושים מעורבים:** השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מקוקו בקווים חומים אלכסוניים הוא שטח לשמושים מעורבים וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר במ/1973 ב' לגבי שטח לשמושים מעורבים למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בכל אחד מהמגרשים מס' 802, 801, 800 יהיו כמפורט להלן:

**מגרש מס' 800 -**  
מרכז קהילתי (הכולל: אולם התעמלות, אולם כינוסים, ספריה, חדרי חוגים, משרדי המינהל הקהילתי, חדר כושר ושטחי עזר נלווים וכו').  
שרותים קהילתיים (שרותי רווחה ומשפחה, כיתות גן, בית כנסת, נקודת משטרה ומשמר אזרחי, שטחי עזר נלווים וכו').  
מסחר  
מגורים.  
**מגרש מס' 801 -**  
חניה  
מסחר  
מגורים.  
**מגרש מס' 802 -**  
מסחר  
מגורים.  
שלושת המגרשים יהוו חלקה אחת.

ב. תותר תוספת קומה בכל אחד ממגרשים מספר 801, 800 ו-802, שעפ"י תוכנית מספר במ/1973 ב', לשם תוספת 40 יחידות דיור חדשות כמפורט בסעיף 9. ו' שלהלן ובנספח מספר 1.

ג. קווי הבנין המירביים לתוספת הקומה הם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. מספר הקומות המירבי במגרש מס' 801 יהא 4 קומות מספר הקומות המירבי במגרש 802 יהא 4 קומות. תותר קומת קרקע מסחרית כפולה, עם קומת ביניים. מספר הקומות המירבי במגרש 800 יהא 5 קומות. תותר הקמת חלק ממפלסי 6.00- כקומה כפולה לשימוש מסחרי/ציבורי. הכל כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מספר 1.

ה. שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות(במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)					מפלסים	מספר מגרש
	צבורי	מ סחר	מגורים	צבורי	מסחר	מגורים				
						סה"כ	מוצע	מאושר		
5,750	-	-	1,050	-	-	4,700	1,530	3,170	שטחים מעל למפלס ה-0.00	800
5,650	700	250	-	3,800	900			שטחים מתחת למפלס ה-0.00		
<b>11,400</b>	<b>700</b>	<b>250</b>	<b>1,050</b>	<b>3,800</b>	<b>900</b>	<b>4,700</b>	<b>1,530</b>	<b>3,170</b>	סה"כ:	
4,200	-	-	750	-	-	3,450	1,150	2,300	שטחים מעל למפלס ה-0.00	801
2,270	-	320	חניה 1670	-	280				שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
<b>6,470</b>	<b>-</b>	<b>320</b>	<b>2420</b>	<b>-</b>	<b>280</b>	<b>3,450</b>	<b>1,150</b>	<b>2,300</b>	סה"כ:	
4,100	-	-	700	-	-	3,400	1,130	2,227	שטחים מעל למפלס ה-0.00	802
2,880	-	900	480	-	1150			350	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
<b>6,980</b>	<b>-</b>	<b>900</b>	<b>1180</b>	<b>-</b>	<b>1150</b>	<b>3,750</b>	<b>1,130</b>	<b>2,620</b>	סה"כ:	
<b>24,850</b>	<b>700</b>	<b>1,470</b>	<b>4,650</b>	<b>3,800</b>	<b>2,330</b>	<b>11,900</b>	<b>3,810</b>	<b>8,090</b>		סה"כ

### הערות לטבלה :

שטחי הבניה המירביים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשכ"ב-1992.  
לא תותר העברת שטחים ושימושים ממגרש למגרש בשטח התכנית.  
מפלס ה-0.00 - מפלס הכניסה למגורים - גובה אבסולוטי 806 מטר.

ו. מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהמגרשים כאמור יהא כמפורט להלן :

מגרש מספר	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מוצע	סה"כ מס' יח"ד
800	32	16	48
801	24	12	36
802	28	11	39
<b>סה"כ</b>	<b>84</b>	<b>39</b>	<b>123</b>

ז. במפלסים 6.00 - ו-3.00 - שבמגרש מספר 800, יוקמו מרכז שכונתי ושטחים לשרותים קהילתיים בכפוף למפורט בסעיף קטן(א) לעיל ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.  
התכנון המפורט הסופי יאושר ע"י המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה בשטח.  
שטחי הבניה המירביים לשימושים כאמור יהיו בהתאם למפורט בסעיף קטן (ה) לעיל.  
מבנה השלד של שטחים אלה ומעטפת הבניה שלהם יבנו ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח מגרש מס' 800 ועל חשבונם בלבד, בתיאום ובפיקוח המחלקה לתכנון מבני ציבור בעיריית ירושלים.  
לא יינתן טופס 4/ו או תעודת גמר לבנין אלא לאחר השלמת ביצוע השלד ומעטפת הבניה בשטח זה, להנחת דעת עיריית ירושלים.  
הזכויות במקרקעין של השטחים, הציבוריים כאמור, יועברו

לעיריית ירושלים ללא תמורה בהתאם להתחייבות מגישי התכנית  
מיום 31.10.01 .  
מודגש בזאת כי עלות התכנון והביצוע של השטח לשימושים  
ציבוריים כאמור, לא תקוזז מהיטל ההשבה.

ח. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן  
נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה.

ט. תנאים למתן היתרי בניה לתוספת הקומה בכל בנין :

1. תנאי למתן היתרי בניה בכל מגרש, הוא הגשת תכנון  
מפורט של החניה הנדרשת למגרש, לאישור המחלקה  
להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ובכפוף למפורט  
בנספח מספר 1 ובסעיף 12 להלן.  
ביצוע החניה, בהתאם לתכנון המפורט כאמור, תהא  
ע"י מגישי הבקשה להיתר במגרש 801, 800 ו-802 ועל  
חשבונם, בהתאם להוראות עיריית ירושלים.  
מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין  
בשטח התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע החניה  
הנדרשת לו, עפ"י התקן, ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי  
המגרש ועל חשבונם.

2. תנאי ליתן היתר בניה לתוספת הקומה בכל מגרש הוא  
הגשת תכנון מפורט של פיתוח שטח המגרש ושל פיתוח  
השטחים הפתוחים הציבוריים הגובלים בו, לאישור  
המחלקה לשיפור פני העיר ומחלקת הגננות.  
התכנון המפורט, כאמור, יהא בק"מ 1:100, ויכלול, בין  
היתר, את הפרטים הבאים :  
פרטי צמחיה וגינון, פרטי ריהוט גן (ספסלים, אשפתונים)  
ומתקני משחקים ממתכת ומשטחי גומי, תכנית תאורה,  
תוכנית השקיה ממוחשבת ותת קרקעית, תוכנית ריצוף  
וכיו"ב, הכל כדרישת מחלקת הגננות.  
ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור, לרבות בשטחים  
הפתוחים הציבוריים שבתכנית, יכלול בין היתר, נטיעת  
עצים בוגרים, התקנת מערכות השקיה תת קרקעיות  
ממוחשבות, התקנת שעוני מים, ציפוי מחדש באספלט את  
הדרכים הציבוריות שגובלות במגרש ושיקום מדרכות  
שתפגענה כתוצאה מהבניה בשטח.  
ביצוע הפיתוח יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטחי  
מגרשים מס' 801, 800, 802 ועל חשבונם בלבד, להנחת דעת  
עיריית ירושלים.  
מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר לבנין בשטח  
התכנית אלא לאחר השלמת ביצוע הפיתוח כאמור, להנחת  
דעת עיריית ירושלים.  
מודגש כי אחזקת השטחים הפתוחים הציבוריים שבתכנית  
תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר בשטחי המגרשים  
מספר 801, 800 ו-802 ועל חשבונם בלבד, במשך שנה מיום  
קבלת טופס 4. לאחר מועד זה, ולאחר תשלום אגרות  
פיתוח וחשבונות מים ע"י מגישי הבקשה להיתר, אחזקת  
השטחים הפתוחים הציבוריים, תהא באחריות עיריית  
ירושלים.

3. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא תיאום עם חברת  
החשמל בדבר הקמת שני חדרי שנאים ( שני שנאים בכל  
אחד) בשטח התוכנית.  
מיקום חדר שנאים אחד יהא בקומת המסחר בבנין  
שבתחומי מגרש מספר 802 ומיקום חדר השנאים השני  
יהא בקומת המסחר שבמגרש מס' 801, הכל כמפורט בנספח

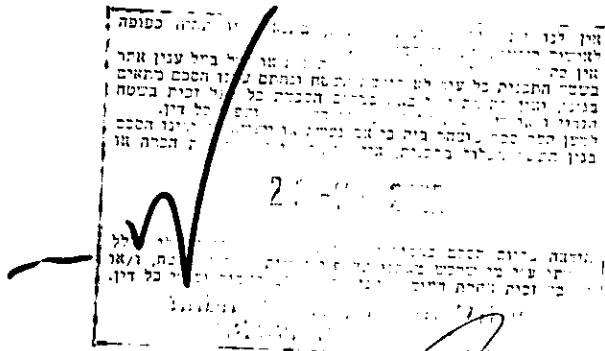
## מספר 1

4. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהא הגשת תכנון מפורט של הדרכים הציבוריות שבתכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לאישור מחלקת הדרכים בעירית ירושלים, לרבות תכנון מדרכות, חניות, משקים תת-קרקעים וכדומה, הכל כדרישת עירית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהא הבטחת ביצוע העבודות תוך נקיטת מירב האמצעים הנדרשים להגנה מפני רעש וזיהום בתיאום עם מח' איכות הסביבה שבעירית ירושלים.

- (י.) השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שתי וערב הוא שטח עם זכות מעבר לציבור, וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מספר במ/ 1973 ב', לגבי שטחים עם זכות מעבר לציבור.
- (יא.) מגישי הבקשה להיתר יבצעו עבודות פיתוח ועבודות תשתית על חשבונם בהתאם למפורט בכתב ההתחייבות, שנחתם בתאריך 20.10.99.
- העבודות כאמור כוללות בין היתר, ביצוע חיבורי מים, חיבורי ביוב, התקנת מתקנים/משטחים לפינוי אשפה, חיבורי חשמל, ביצוע תאורה בשטחים הפתוחים הציבוריים, חיבורי טלפון, ביצוע פיתוח נוף וגינון בשטחים הפתוחים הציבוריים, ביצוע חניה, ביצוע מדרכות ופיתוח שטח בתחומי הדרכים הציבוריות שבתכנית, השלמת ביצוע קיר קשתות בשולי הדרך הציבורית, פינויי פסולת בנין וכדומה הכל כמפורט בכתב ההתחייבות כאמור.

10. הערה : מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מספר במ/ 1973 ב', שלא שונו במפורש בתכנית מספר 7482 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
11. שטח פתוח ציבורי : השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מספר במ/ 1973 ב' לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וההוראות הבאות :
- א. ראה סעיף 15 בהוראות תכנית מספר במ/ 1973 ב'.
- ב. התכנון הביצוע והאחזקה של השטחים הפתוחים הציבוריים - ראה סעיף 9 (ט) 2 לעיל.
12. חניה פרטית : א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תהיה כמפורט בנספח מספר 1. וכמפורט להלן :
1. החניה הנדרשת עבור הבינוי המאושר ע"ש תכנית מס' 1973 ב' תהא בתחומי הדרכים הציבוריות שבתכנית החניה הנ"ל לא תוצמד ותהיה פתוח לשימוש הציבור הרחב.
2. החניה הנדרשת עבור תוספת הקומה בכל אחד ממגרשים מספר 800, 801, 802 תהא בתחומי החניה המוצעת במגרש 801 במפלס 803.
- ותוך הצמדת מקומות החניה הנ"ל לבעלי הזכויות של יחידות הדיור שבתכנית.

- ג. תכנון החניה וביצועה – ראה סעיף 9 (ט) 1 לעיל.
- ד. תקן החניה למגורים שבתכנית לא יפחת ממקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
- ה. סה"כ מקומות החניה בשטח התכנית ובדרכים הציבוריות הגובלות לא יפחת מ-255 מקומות חניה, בהתאם לדרישות החניה לשימושים השונים שבתכנית כמפורט בטבלת מאזן החניה שבנספח מס' 1. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. (א). השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת/מאושרת. (ב). ראה סעיפים 9 (ט) 4 ו- 12 (ב) לעיל.
13. דרכים :
- מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המינהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
14. הפקעה :
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ראה סעיף 9(ט) 3 לעיל.
15. תחנת שנאים :
- בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. אנטנות טלוויזיה :
- תותר הבלטת מרפסות סוכה בשיעור כשני מטר ובתנאי שהמרפסת תהיה שקועה במישור החזית העיקרי.
17. מרפסות סוכה :
18. 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..
19. היטל השבחה : א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. תשתיות :
- מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר בידי העירייה או מוריה כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



עסקה משותפת  
סולל בונה בע"מ אפגד בע"מ

**חתימת בעל הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל  
כתובת: רח' שמאי 6 ירושלים  
טלפון: 5318888-02

**חתימת מגיש התוכנית:**

עסקה משותפת  
סולל בונה בע"מ אפגד בע"מ  
כתובת: רח' הרצל 3 אשקלון  
טלפון: 67559761-08

ד"ר אורי מליין  
ומתכנני ערים (2001) בע"מ

**חתימת המתכנן:**

יער אדריכלים ומתכנני ערים (2001) בע"מ  
כתובת: רח' בן שטח 9 יפו-ת"א  
טלפון: 5187766-03

תאריך:

18.9.01

- עדכון: 9.1.96
- 30.9.99
- 16.2.00
- 28.3.01
- 8.5.01
- 7.11.01
- 18.9.02

W:\Y AAR\DOCS\AFGAD\TAKANON-18-9-02.DOC

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7482  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 84/02 ביום 15.8.02  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה