

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7776 א'
שינוי מס' 03 / 01 לתכנית מס' מק/7776
שינוי מס' 03 / 03 לתכנית מס' במ/1973 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 7776 א'.
שינוי מספר 01/03 לתכנית מספר מק/7776
שינוי מס' 03 / 03 לתכנית מס' במ/1973 ב'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250
(להלן: התשריט).

גליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוך בק"מ 1:250
(להלן: נספח מס. 1).

3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:
כ- 5,760 מ"ר

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת רמת שלמה, רחוב אגרות משה.

גוש: 30561
חלקה: חלק מחלקה 6.
מגרש: מגרש 807 א' ע"פ תכנית מס.מק/7776.

שטח בין קואורדינטות אורך 221500 ל- 221400
לבין קואורדינטות רחב 635150 ל- 635025

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- שינוי יעוד שטח למוסד, לשטח לבנין ציבורי ולדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
 - קביעת בינוי לבניית בית ספר בן 3 קומות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת קווי בנין מירביים לבניה כאמור.
 - קביעת גובה בניה מירבי ל-3 קומות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 5,500 מ"ר.
 - קביעת הוראות בינוי ופיתוח, וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
 - קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.
7. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המיתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המיתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' מק/7776 וההוראות בתכנית מס. 7776 א' זו.
8. הוראות התכנית:
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. שטח לבנין ציבורי:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום - תחום בחום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו:
- בשטח יוקם בית ספר בן 3 קומות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר הבנייה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קוי הבנין, ממגבלת שטחי הבנייה המירביים, ומגבלת מס' הקומות המירבי.
 - למרות האמור בסעיף קטן ב' לעיל תינתן גמישות במפלס ה-00.0 + של 1.5 מ'.
 - למרות האמור בסעיף קטן ב' לעיל תותר הקמת ביתן לשומר בקו בנין 0.

ה. שטחי הבנייה המירביים הם 5500 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
5500	5500	500	500	5000	5000	שטחים מעל למפלס ה-00.0
-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-00.0
5500	5500	500	500	5000	5000	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ו. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טיבעית. ניתן לשלב אלמנטים נוספים לצרכים ארכיטקטוניים.
- ח. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
- ט. תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.

10. חנייה פרטית:
א. הועדה המקומית תהיה 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 בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים:
א. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

12. עצים לעקירה:
העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב הינם עצים לעקירה ותינתן אפשרות לעקירתם.
תנאי למתן היתר בנייה יהא תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר עקירת העצים.

13. הפקעה:
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התש"ך-1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל.

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:
א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מיבנה, גדר וחפץ.

ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7776 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
א. מייד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי 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 במיבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בניינים 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.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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 והאביזרים 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 ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם ממנו הסכם מתאים בגינו, ואין תתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסקי כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתתימתנו על התניית הכרה או

28-07-2004

הודא ביום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל או בנה הפרתו על ידי מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בל"ת, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועל כל דין.
חתימה: עמוס המרמו, אדריכל המחוז ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
 רחוב יפו 216, ירושלים
 טל: 5318888-02

ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

האגף למבני ציבור בעיריית ירושלים
 ככר ספרא 1, ירושלים
 טל: 6297921-02

אדריכל עוודד לילינסקי
 מנהל המחלקה לתכנון מבנים
 חתימה: אגף מבני ציבור

ת.ז. 52765577

חתימת המתכנן:

ש. פובזנר - ג. פובזנר
 אדריכלים.
 רח' בן-עזרא 5, ת"א 64246
 טל: 5247389-03

ש. פובזנר - ג. פובזנר
אדריכלים
 רח' בן עזרא 5 - ת"א 64246
 טלפון: 5247389
 פקס: 5249875
 חתימה: _____

ת.ז: 00731904-9

תאריך: 18.03.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 18.496
 הועדה המחוזית החליטה להאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18.494 ביום 18.03.04
 סמנכ"ל תכנון ד"ר הוסיף