

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מס' 7711

#### שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 3697 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7711, שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 3697 א'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ-6441 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מנחת רח' גולומב מס' 41. מצפון לרח' גולומב.  
גוש: 30456, חלקה 2 (חלק).  
גוש: 30193, חלקה 77 (חלק).  
גוש: 30461 (חלקות ז(חלק), 3 (חלק)).  
מגרשים מס' 1, 5, 9, 11, 12 שעפ"י תכנית מס' 3697 א.  
שטח בין קואורדינטות אורך 21775 ל-217950  
לבין קואורדינטות רוחב 629075 ל-629125  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי ייעוד שטח מדרך משולבת, מש.צ.פ. ומשטח לדרך ו/או שטח לעיצוב נוף – לשטח לדרך חדשה.
  - ב. קביעת בניי להקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3697 א' בהתאם לנספח מס' 1.
  - ג. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשש קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות.
  - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ-190 מ"ר ל-5200 מ"ר, מתוכם 2500 מ"ר שטחים עיקריים.
  - ה. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי מיחידת דיור אחת ל-22 יחידות דיור חדשות.
  - ו. שינוי קוי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לרבות קוי בנין אפס תת-קרקעיים, צדדיים ואחורי.
  - ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בנין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3697 א' וההוראות שבתכנית מס' 7711 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרע 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 וכך ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3697 א' לגבי איזור מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הקמת בנין מגורים חדש בשטח מגרש מס' 1 שעפ"י תכנית מס' 3697 א', בהתאם למפורט בנספח מס' 1, המהווה נספח מנחה, למעט האלמנטים להלן שהם מחייבים: קוי בנין מירביים, מס' קומות מירבי, גובה מירבי, מפלסים מירביים, שטחי בנייה מירביים ועיצוב הדירוג.
- ב. קוי הבנין המירביים לבניה עילית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.  
קוי הבנין המירביים לבניה תת קרקעית יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים אדום.  
קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה עם סימן X, מבוטלים בזאת.
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 5200 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	סה"כ	מוצע		מוצע	סה"כ	
			כללי	חניה			
2800	2800	300		300	2500	2500	שטחים מעל למפלס ה-0.00
2400	2400	2400	2100	300			שטחים מתחת למפלס ה-0.00
5200	5200	2700	2100	600	2500	2500	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ד. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, מעל שתי קומות חניה. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המירבי 22 יחידות דיור.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. הבניה תהא מדורגת בחזית הפונה לרח' גולומב, כמפורט בנספח מס' 1.
- ט. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:
1. הגשת תכנית גישה הסדרי תנועה וחניות למח' תוש"ה בעיריית י-ם.
  2. תיאום עם בזק, ח. חשמל, מכבי אש וכו'.
  3. תיאום עם המחלקות המקצועיות המתאימות בעיריית ירושלים וכן עם הג"א.
  4. הגשת חו"ד סביבתית למחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר לעניין רעש וזיהום אוויר. כל פתרון בנושא יהיה ע"י וע"ח מגיש התכנית. מסקנות חו"ד הסביבתית ישולבו בהיתר הבנייה.
10. חניה פרטית:
- א. מספר מקומות החניה ייקבע לעת מתן היתר בנייה, ובהתאם לתקן החניה התקף לאותה עת.
- ב. החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1, המהווה נספח מנחה לעניין סידור החניות בלבד, אך מחייב לעניין מספר החניות בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר.
- ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
11. שטח פתוח ציבורי:
- השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר מיועד ל"שטח פתוח ציבורי" ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 3697 א' בדבר שטח פיתוח ציבורי.
12. דרכים:
- א. דרך קיימת או מאושרת: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול מיועד ל"דרך קיימת או מאושרת" ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 3697 א' בדבר דרך קיימת או מאושרת.
- ב. דרך חדשה: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מיועד ל"דרך חדשה" ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 3697 א' בדבר דרך חדשה.

ג. שטח לדרך משולבת: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם קווקו שחור שתי וערב ברקע מיועד ל"דרך משולבת" ויחולו עליו הוראות תכנית מס' 3697 א' בדבר דרך משולבת.

13. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק ע"י הרשות המקומית.

14. מבנה גדר ומדרגות להריסה: המבנים, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

15. 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה: א. הועדה 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.

19. תשתית: מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין 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 המקרקעים ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכי"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

שם	כתובת	ת.ז.	טל'	חתימה
אורנה אלמוג	גולומב 41, ירושלים 96903	5564900	07-6909199	
אלי זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	057364127	02-6794759	
נועה זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	32289647	02-6794759	
חיים זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	059146936	02-5703424	
זהבה זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	056520760	02-6794759	
דוד זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	23872278	02-6794849	
עיריית ירושלים	כיכר ספרא 1, ירושלים		02-6297777	

חתימת מגישי התוכנית:

שם	כתובת	ת.ז.	טל'	חתימה
אורנה אלמוג	גולומב 41, ירושלים 96903	5564900	07-6909199	
אלי זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	057364127	02-6794759	
נועה זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	32289647	02-6794759	
חיים זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	059146936	02-5703424	
זהבה זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	056520760	02-6794759	
דוד זרמון	גולומב 41, ירושלים 96903	23872278	02-6794849	

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4531  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוי מס' 91044 ביום 29.04.04  
 סמנכ"ל תפקיד  
 חתימת המתכנן:

אבנר מלכוב מס' רשיון 9857 ת.ז. 4531 ירושלים 91044 ת.ז.: 45036-1 טל': 02-5333455

**אבנר מלכוב**  
 אדריכל, מתכנן ערים  
 מס' רשיון 9857  
 ת.ז. 4531 ירושלים