

מחוז ירושלים.  
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס': 7517  
שינוי מס': 1/2002 לתכנית המתאר ירושלים  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תקרא, תכנית מס': 7517  
שינוי 1/2002 לתכנית המתאר לירושלים.  
[שינוי תכנית מתאר מקומית].  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
[להלן: התכנית].

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]  
וגיליון אחד של הבינוי, הערוך בק.מ. של 1:100 [להלן: נספח מס' 1]  
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 493.00 מ"ר.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכונת מאה שערים.

רחוב הרקח 5

גוש: 30062.

חלקה: 35.

שטח שבין קואורדינטות אורך – 221050 ל- 221100.

לבין קואורדינטות רוחב – 632525 ל- 632575

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ודרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב. קביעת בינוי לבניית בניין בן 4 קומות מעל שתי קומות [קומת מחסנים וקומת חניה] לשם יצירת 16 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ד. קביעת גובה בנין ומס' קומות מירבי.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח ל – 2424 מ"ר מתוכם 1367 מ"ר שטחים עקריים ו- 1057 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- ח. הוראות בדבר גדרות להריסה.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס': 7517 ז.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית בניין חדש בן 4 קומות מעל שתי קומות [קומת חניה וקומת מחסנים] לשם יצירת 16 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 2424 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

חתימות:

מגישי התכנית ובעלי הקרקע :

- ירבלום מאיר ת.ז. 059668459
- פרנק יהודה לייב ת.ז. 028646891
- הירש נחמן ת.ז. 025304031
- גוטמן משה ת.ז. 022498703
- אלטמן אברהם ת.ז. 032423956
- גוזל מרדכי ת.ז. 029500741
- בראנסדופאר ארי ת.ז. 039278049
- סמט גיטל ת.ז. 043237056
- שפירא אהרן ת.ז. 031503949
- משי זבה שלום יעקב ת.ז. 039273909
- זליקוביץ קרוינא ת.ז. 032781130
- אייזנר פנחס ת.ז. 033662602
- פרל אהרן ת.ז. 050220524
- בירנהק אהרן ת.ז. 02563710
- פפניהם ראובן ת.ז. 053349419
- ירבלום יוכבד ת.ז. 059733766
- פרנק ברכה ת.ז. 025633983
- הירש הניה ת.ז. 031934813
- גוטמן צביה ת.ז. 028084911
- אלטמן חנה דבורה ת.ז. 034388736
- גוזל הניה ת.ז. 031934953
- בראנסדופאר רוחמה ת.ז. 061273702
- סמט יהודה ת.ז. 043434489
- שפירא רבקה ת.ז. 021379854
- משי זבה רוחמה ת.ז. 039760137

כתובת:

רחוב הרקח 5 שכונת מאה שערים תל"ו ועד הבית 056-756333

המתכנן:

לאה סבן

רחוב החרמון 30/9 מבשרת תל"ו: 058605606

לאה סבן

אדריכלות ותכנון ערים  
מס' רשמי 224-111111

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 7574  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1201 ביום 12/10/06  
 סמנכ"ל תכנון אנונימוס הועדה

סה"כ [במ"ר]	שטח שירות מוצע [במ"ר]	שטחי עיקרי מוצע [במ"ר]	
1709	342	1367	שטחים מעל מפלס: 0.00
715	715	-----	שטחים מתחת למפלס: 0.00
2424	1057	1367	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים לתוספת ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל שתי קומות . גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית , מרובעת ומסותתת , הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

### 10. תנאים למתן היתר בניה:

א. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר:

- הרחבת דרך.
- הסדרת התניה הנדרשת.
- ביצוע עבודות פיתוח שטח וסלילת מדרכה בדרכים סמוכות [רחוב המסגר ורחוב הרקח] עפ"י תכנית שתאושר לעת מתן היתר בניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום עם אגף תברואה בדבר תכנון ומיקום מיתקן אשפה , ביצוע המיתקן יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.

ד. תאום עם מחלקת הגינון בדבר עקירת העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב ותשלום אגרה כנדרש , [ראה להלן סעיף 11].

קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בצבע אדום.

ב. גובה הבניין יהיה עפ"י המסומן בנספח הבינוי.

ג. הבניה תבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

### 11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

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

### 12. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות תכנית: 7877 זו.

### **13. תחנת שנאים:**

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

### **14. מבנה להריסה :**

הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב, מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

### **15. קולטי שמש על הגג :**

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

### **16. הפקעה :**

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון הבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

### **17. 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.

### **18. 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, קו תאורה, ו/ או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו 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 בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס: 4.