

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7715  
שינוי לתכנית מס' 3191

(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא מס' 7715, שינוי לתכנית מס' 3191.  
התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט הערוך ב.ק. 1:250  
(להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט לתוספות השטחים, מספר קומות וקוי בנין הערוך בק.מ.  
1:100  
(להלן: נספח מס' 1),

יחס בין מסמכי התכנית – מצ"ב.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

8837 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות, רח' ישראל בן זאב מס' 19-23

גוש: 30730

חלקה: 13

מגרש 22 אי ע"פ תכנית 3191.

שטח בין קואורדינטות אורך 218025 ל- 218250  
לבין קואורדינטות רוחב 635875 ל- 636025.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול  
6. מטרות התכנית:

- א. שינויי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית בבניין מס' 2, (רח' ישראל בן זאב 19-23), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי בבניין מס' 2 מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ה. קביעת שטחי בנייה מירביים לתוספת בבניין מס' 2 ל- 188.70 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 3191 וההוראות שבתכנית מס' 7715 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 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. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3191 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת של קומה חלקית (במפלס 8.32 +) בבניין מס' 2, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספת בבניין מס' 2 הם 188.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים	עיקריים במ"ר מוצע	סה"כ מ"ר	שטח	שירות	במ"ר
שטחים בקומת $\pm 0.00$ ומעליו	188.70	188.70	—	—	188.70
שטחים מתחת לקומת $\pm 0.00$	—	—	—	—	—
סה"כ	188.70	188.70	—	—	188.70

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי בבנין מס' 2 יהא ארבע קומות (האחרונה חלקית), גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 2 יהא 27 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד לכל כניסה, לא תותר בנייה בשלבים.

ח. שטח עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי  
השטח הצבוע בתכלת עם פסים בצבע ירוק לסירוגין הוא שטח עם זכות מעבר לציבור בשטח פרטי וחלות עליו הוראות סעיף 16 בתכנית 3191.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות מס' 3191, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 7715, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית תדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הג:

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.

15. 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.

16. תשתית:

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 יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו-כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתן בין על קרקע 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 כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

17. תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה בשטח התוכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות השתמ"ט 1989.

**חתימת בעלי הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 בנין שערי העיר, ירושלים טל' 02-5318888

06-12-2004

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנון לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונאחז עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהרי בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ידינו הסכם השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המהוו**  
**ממ"י - מחוז ירושלים**

תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

**חתימת מגישי התכנית:**

שם: מזרחי גלעד ת.ז. 55255509 כתובת: ישראל בן זאב 23 טל' 02-5864215

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

שם: רמי ללום ת.ז. 1203499 כתובת: ישראל בן זאב 23 טל' 02-5860336

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

שם: עידו מרדכי ת.ז. 1070946710 כתובת: ישראל בן זאב 21 טל' 02-5710577

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

שם: נדעון מוכתר ת.ז. 55043822 כתובת: ישראל בן זאב 21 טל' 02-5870365

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

שם: מיכאלי עמוס ת.ז. 55348585 כתובת: ישראל בן זאב 19 טל' 02-5865112

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

שם: אברגיל יורם ת.ז. 67663823 כתובת: ישראל בן זאב 19 טל' 02-5870589

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: 21.11.04

**חתימת המתכנן:**

שם: עצמון זרגרי-תכנון אדריכלי כתובת: דרך בית לחם 101 י-ט 93624 טל': 02-6736612  
 פקס': 02-6736616

**אדריכל א. גיא חן**  
 מ.ר. 106406

אדר' גיא חן ת.ז. 28149185

חתימה: \_\_\_\_\_ תאריך: \_\_\_\_\_

משרד הפק"מ  
 אישור תכנית מ"ש  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 104  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הוועדה