

5

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7742
שינוי מס' 00 / 70 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 7742.
 שינוי מס' 00 / 70 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.
 התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
 (להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התוכנית).
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
 (להלן: התשריט).
 גיליון אחד של נספח בינוי, הערוך בקנה מידה של 1:100.
 (להלן: נספח 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 874 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי גונן ו' רח' טוביה בן חפץ
 גוש 30133 חלקה 15.
 שטח בין קורדינטות אורך 219 800 ל- 219 750,
 לבין קורדינטות רוחב 629 425 ל- 629 475.
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

- שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
- קביעת בינוי לבניית בניין בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה וקומת טכנית על הגג לחדר מכונות ויציאה, לשם יצירת 15 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת קווי בניין חדשים לבניה, כאמור.
- קביעת גובה בניה ומס' קומות מרבי.
- הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 2140 מ"ר מתוכם 1210 מ"ר שטח עיקרי ו- 930 מ"ר שטח שרות.
- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתוכנית מס' 7742 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית בניין מגורים חדש בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום מעל מפלס חנייה וקו נקודתיים במפלסי חנייה.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 2140 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)			משטחי שירות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)		
מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
437	773	1210	97	515	612	534	1288	1822
-	-	-	157	161	318	157	161	318
437	773	1210	254	676	930	691	1449	2140

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות + קומה טכנית על הגג לחדר מכונות וציאה על הגג, מעל 2 קומות חנייה. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 15 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה שבטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. השימוש במקור אנרגיה יהא גז או חשמל בלבד.
- ז. שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 - 1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 - 2) תאום עם רשות העתיקות.
 - 3) אישור תוכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
 - 4) תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

א) להלן הדרישות הנוגעות לחניון:

- א) החניון יצויד באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורות התמצאות ושלטי הכוונה למילוט. אם יש פתחים קבועים יותר מ- 20% אין צורך במערכת ספרינקלרים.
- ב) לבניין תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 - לפי הפירוט: ע"פ המסומן בתוכנית - פיתוח.
- ג) בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכה כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סבולת של 30 טון למנוף גבהים.
- ד) בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המרבי מכל נקודה בקומה אל חלון מילוט לא יעלה על 25 מטרים.
- ה) רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

- (ו) תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבניין וגישה נוחה.
- (ז) מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלקגז וכיו"ב.

(ח) התוכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אוויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

- (5) תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים:
- עם הגשת הבקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. יגיש תוכנית חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור, בהתאם להנחיות מח' הביוב. היזם יבצע את החיבור על חשבונו כולל כל התיקונים הדרושים בתאום ובפיקוח מח' הביוב. שירותים הנמצאים בקומות תת קרקעיות יחוברו באמצעות קווי סניקה.
- (6) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
- (א) פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום אגרה כנדרש.
- (ב) סלילה מחדש של קטע מדרכה וכביש צמוד לגבול התוכנית ברח' טוביה בן חפץ.
- (ג) נטיעת עצים בוגרים במדרכה הצמודה לגבול התוכנית ברח' טוביה בן חפץ. העצים יחוברו למערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת המחוברת לשטח הבניין החדש לפי הנחיות מחלקת גננים.
- (ד) את הגיבון בתוך גבול התוכנית יש לבצע ע"פ הנחיות מחלקת הגנות. מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונו להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (7) הגשת המסמכים הבאים למחלקה לאיכות הסביבה:
- (א) פרט להצגת מזגנים מפוצלים שלא על חזית הבניין.
- (ב) מיקום ארובות לחימום (במידה וידרשו).
- (8) תאום עם חברת החשמל בדבר:
- (א) יקום חדר שנאים כ מסומן בנספח 1 ולפי הדרישות חברת החשמל. תנאי יהא אפשרות כניסה במהלך 24 שעות ביממה לחדר השנאים.
- (ב) תכנון וביצוע חדר השנאים האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התוכנית.
- (9) תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר:
- (א) הרחבת הדרך.
- (ב) בניית גדר בחזית החלקה תוך שמירה על שדה ראייה בעקום.
- (ג) הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- (ד) עבודות פיתוח שטח (סלילת מדרכה וכו').
- מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונו להנחת דעת עיריית ירושלים.
- (10) ראה סעיפים 13 ו- 14 להלן.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

12. הפקעה:
שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, ע"פ סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
ד. מיד עם אישורה של התכנית מספר 7742 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.); לאישור הועדה המקומית.
ה. במידה שלא תוגש ה.ת.צ.ר. תוך שלושה חודשים כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה.ת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש ה.ת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשירה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרישום המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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.

16. אנונות טלוויזיה ורדיו:
בבניין 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 מתכנון 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. 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 והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית 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 הקרקע:

גג העץ - בניין והשקעות בע"מ
רח' מסילת ישרים 12 ירושלים
טל 050-678340 ח.פ. 1-12099961

בניין והשקעות בע"מ
גג העץ
בניין והשקעות בע"מ
גג העץ

חתימת מגישי התוכנית:

גג העץ - בניין והשקעות בע"מ
רח' מסילת ישרים 12 ירושלים
טל 050-200434 ח.פ. 1-12099961

חתימת המתכנן:

מריאן כהן - אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28 מבשרת ציון 90805
טל 02-5333885 - 02-5333973 פקס
ח.פ. 51-198284

מריאן כהן, אדריכלים בע"מ
רח' הארזים 28, מבשרת ציון ג'
02-5333973, 02-5333885 פקס

תאריך: 07.11.2002

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
ה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
שיבה מס' 18402
סמוכיל תכנון
קידום העדה