

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7573

שינוי 00 / 2 לתכנית מס' 3813 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7573

שינוי 00 / 2 לתכנית מס' 3813 ב'

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

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

גליון אחד של תכנית בינוי,

הערוך בק.מ. 1:200 (להלן נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3.6 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גבעת קומונה, השטח הידוע כשטח "גן החיות הישן" בין הרחובות

יעקובסון וראשון לציון.

גוש 30079

מס' מגרש: 1 על פי ת.ב.ע. מס' 3813 ב'.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. בקואורדינטות 170.075 - 170.150

באורך ו- 133.450 - 133.525 ברוחב.

6. מטרות התכנית:

א. הגדלת שטחי הבניה בתחום חלקה מס' 1 ב- 2348 מ"ר מתוכם 1788 מ"ר

עיקריים.

ב. קביעת קווי בנין תת קרקעיים חדשים למפלסים מתחת ה 0.00.

ג. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 32 ל- 47.

ד. הגדלת מספר הקומות המרבי מ- 5 ל- 7 מעל ה 0.00 ועוד חדרי מדרגות וחדרי

מכוונות על הגג.

ה. תוספת מחסנים.

ו. תוספת מועדון בריאות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3813 בי, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראותיה של 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בשטח מגרש מס' 1, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין העיליים מעל ה 0.00 המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקווי הבניין לחניה תת קרקעית מתחת ה 0.00, המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים בשטח מגרש מס' 1, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי השרות (מ"ר)			שטחי עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
6,225	942	342	600	5,283	1,606	3,677	מעל מפלס 0.00
2,939	2,718	218	2,500	221	182	39	מתחת מפלס 0.00
9,164	3,660	560	3,100	5,504	1,788	3,716	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.

- ג. מספר הקומות המירבי יהא כמפורט להלן:
 תשע קומות בחזית הפינה לרח' יעקובסון, וחמש קומות בחזית המערבית,
 בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.
 תותר סטייה של 1 מ' מהמפלסים המצויינים בנספח, כאמור, לרבות מפלס החניה
 התת קרקעית, למתן היתר הבניה, ולעת קביעת התכנון המפורט של רח' יעקובסון
 ושל מגרש מס' 8 הגובלים במגרש מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המרבי בשטח מגרש מס' 1 לא יעלה על 47 יחידות דיור ותרשם
 על כך הערת אזהרה בטאבו.
- ו. יותר שטח לשימוש כמועדון בריאות לשימוש דיירי הבניין בלבד במפלס 7.00 -
 בהתאם לנספח מס' 1. השטח יחושב בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב
 שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- ז. חניות מס' 25 ו-26 יוצמדו לאותה דירה, וכני"ל חניות מס' 27 ו-28 יוצמדו לאותה
 דירה.

10. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה
 בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

11. תשתית :

- מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב
 ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית
 תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים
 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
 מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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.
 להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות שיניח את דעתו של
 היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

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 הוקצו השטח ונתחם עמנו הסכם סתאים בנינו, 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 מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

20-06-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכם הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס' אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216
 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

גבעת קומונה - מגורי יוקרה
 רח' יפו 216
 ירושלים
 ח.מ. 8-268322-51

גבעת קומונה
מגורי יוקרה
(מגרש 1 תב"ע 381/5) בע"מ
ח.פ. 8-268322-51

חתימת המתכנן:

דוד קולינס/ אדריכל
 רח' קצנלנבוגן 60/9, ירושלים 93871
 ת"ז 302066410

דוד קולינס/ אדריכל
 קצנלנבוגן 60/9
 הר נוף, ירושלים
 טל/פקס 02-6510030

תאריך: 20-6-01

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1583
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 15/6/01
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון