

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7055

שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2691

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7055 שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2691 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ 1:250 ו-1:200 (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: 1829 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גיבל מוקבר. שטח בין קואורדינטות רוחב 129600-129635 שטח בין קואורדינטות אורך 172725-172850 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד ודרך לאזור מגורים 5 מיוחד.
 - ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים מיוחד לדרך.
 - ג. קביעת בינוי לבניית שני בנייני מגורים, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
 - ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים, לבניה המוצעת.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 1 ל-445 מ"ר ולבנין מס' 2 ל-232 מ"ר.
 - ו. הגדלת מס' הקומות המרבי לבנין מס' 1 משתי קומות לשלוש קומות.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין מבנה גדר ומדרגות להריסה.
 - ט. קביעת הוראה בגין שטח דרך לביטול.

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' 2691 וההוראות שבתכנית מס' 7055 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית 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 התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר בניית שני בנייני מגורים חדשים, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים לבנין מס' 1 הם 445 מ"ר, ולבנין מס' 2 הם 232 מ"ר כמפורט בטבלאות להלן:

בנין מס' 1

סה"כ	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
375	50	325	במפלס 0.00 ומעליו
70		70	מתחת למפלס 0.00
445	50	395	סה"כ

בנין מס' 2

סה"כ	שטחי שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
232	32	200	במפלס 0.00 ומעליו
			מתחת למפלס 0.00
232	32	200	סה"כ

הערות לטבלה:

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
2. שטחי השירות בבניין מס' 1 כוללים מדרגות חיצוניות.

ג. מס' הקומות המרבי לבנין מס' 1 יהא שלוש קומות.
מס' הקומות המרבי לבניין מס' 2 יהא 2 קומות.

ד. תותר בניית מדרגות חיצוניות בבניין מס' 1.

ה. גובה הבניה בבניינים מס' 1 ו-2 יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יח"ד בבניין מס' 1 יהא שלוש יח"ד ובבניין מס' 2 שתי יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה מאבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכניות הטיה וחיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור. כמו כן יחויבו מגישי הבקשה להיתר בתשלום היטלי ביוב כחוק ויבצעו את העבודות על חשבונם בתיאום ופיקוח חברת

הגיחון.

3. תיאום עם חברת החשמל.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנית פיתוח שטח, הכוללת את הרחבת הכביש והעתקת המדרגות והגדרות לתחום מגרשי הבניה לאישור מח' הדרכים והמח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי, אלא לאחר השלמת ביצוע הרחבת הדרך, תוך העתקת הגדרות והמדרגות לתחום מגרשי הבניה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ולהנחת דעת עיריית ירושלים.
5. ראה סעיף 12 להלן. מודגש בזאת כי לא יינתן היתר בניה לבנין מסי 1 אלא לאחר הריסה בפועל של המחסן המיועד להריסה.

10. אזור מגורים
מיוחד:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום הם אזור מגורים מיוחד וחלות על שטחים אלה הוראות תכנית מסי 2691 לגבי אזור מגורים מיוחד.

11. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם למסומן בנספח הבינוי מסי 1 ולפי תקן חניה של מקום חניה אחד לכל דירה.

12. מבנה מדרגות
וגדר להריסה:

המבנה, הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה/הרחבת דרך.
- ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
- ד. ראה סעיפים 9 (ח), 4 ו-12 לעיל.

14. 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.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. 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.
17. 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.
18. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. 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, 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו 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 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.

חתימת בעלי הקרקע:

אוריאל אדריכלים

קראעין יחיא
ת.ד. 51202
ירושלים
טל. 671242-052

חתימת מגישי התכנית:

אוריאל אדריכלים

קראעין יחיא
ת.ד. 51202
ירושלים
טל. 671242-052

חתימת המתכנן:

רונאל אדריכלים
יד חרוצים 4, ירושלים 93420
טל: 6731862-02 פקס: 6738570

רונאל אדריכלים
רח' יד חרוצים 4
ירושלים, 93420
טל. 6731862-02

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4055
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4100 ביום 6.8.99
אוריאל אדריכלים
ראש הועדה

תאריך: 5.10.99
2042

(תאריך עדכון אחרון: 18.12.2000)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4055
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1910 ביום 11.10.00
אוריאל אדריכלים
סמנכ"ל תכנון
ראש הועדה