

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 7900

שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 2969

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7900
שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 2969
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של התשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
ו-1 גיליונות של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח בינוי).
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** 863 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת שיח' גיארח – רח' דלמן (מול מס' 15) פינת רח' קונדר,
גוש 30505 חלקה 27.
שטח בין קואורדינטות אורך 621625 ל - 621700
לבין קואורדינטות רוחב 633210 ל - 633250
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים בן 5 קומות מעל 3 קומות חניה תת- קרקעית, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בנין מירביים לבניה, כאמור, לרבות קו בנין אפס תת – קרקעי.
 - ד. הגדלת מס' הקומות המירבי בשטח ל – 5 קומות (מעל 3 קומות תת – קרקעיות)

- וקביעת גובה בניה מירבי.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח ל – 4,194 מ"ר, מתוכם 1,960 מ"ר לשטחים עיקריים.
- ו. קביעת השימושים המותרים בשטח למסחר בקומת הקרקע ולמגורים.
- ז. קביעת מסי יחיד מירבי בשטח ל – 23.
- ח. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית.
- ט. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- י. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
- יא. קביעת הוראות בדבר עצים לעקירה.

מפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2969 וההוראות שבתכנית מס' 7900, זו.

הוראות התכנית:

8. ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבנוי (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.

אזור מגורים מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום וחול לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן הוראות תכנית מס' 2969 לגבי אזור מגורים 1 אשר אינם עומדים בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית מבנה בן 5 קומות מעל 3 קומות חניה תת – קרקעיות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת – קרקעית.
- ב. מותר בזאת כי קו הבניין יהיה תקף לגבי השטח שעל פני הקרקע והשטח התת קרקעי עד למפלס +737 מ'. מתחת למפלס זה לא תותר בניה כלשהי, ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון מסילת הברזל בהתאם להחלטת וועדת המשנה של המועצה הארצית מיום 28.10.04 והוראות תמ"א 23.
- ג. השימושים המותרים יהיו למסחר בקומת הקרקע ולמגורים בקומות שמעליה.
- ד. שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

	שימושים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר		סה"כ במ"ר		
	מאוסר	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
שטחים מתחת למפלס ה-0.00				1992		1992		
שטחים מעל למפלס ה-0.00	647.25	1312.75	1960	242		1554.75	2202	
סה"כ	647.25	1312.75	1960	2234		3546.75	4194	

* שטחי הבנה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים (התשנ"ב) 1992 .

- ד. מספר הקומות המרבי של הבניין יהיה 5 קומות מעל 3 קומות חנייה תת-קרקעיות וגובהו המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מספר יחידות הדיור יהיה 23 יח"ד ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. כיסוי הקרקע המרבי הוא 80% משטח המגרש (בבניה עילית ותת - קרקעית) ע"מ לאפשר חדירת מי - נגר.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ח. מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הנו מנחה בלבד ויקבע סופית בעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא תריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי וממגבלת גובה הבניה המרבי ותכסית הבניה.
- ט. תנאים למתן היתר בניה :
 - 1) תנאי ליתן היתר בניה יהא תיאום התכנון של הבנין עם מהנדס העיר.
 - 2) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט למערך הזדרכים הגובלות לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. ביצוע עבודות הפיתוח יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם ע"פ תכנית מפורטת כאמור.
 - 3) תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
 - 4) תיאום עם שירותי כבאות והצלה בדבר הדרישות הבאות :
 - א. החניון יצוייד באמצעים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספינקלרים, גופי תאורת התמצאות ושלטי הכוונה למילוט.
 - ב. תכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומות החניה אל חדרי מדרגות, פתחי יציאה, יציאת חירום במרחק שלא יעלה על 50 מטר.
 - ג. ייבנו תאים מפריזים עמודי אש מצוייזים בדלתות אש תקניות בפתחי מבאות המעליות וחדרי המדרגות המקשרים בין מפלסי החניה.
 - ד. יש להראות יציאה נוספת ממפלסי החניה באמצעות מדרגות מילוט.
 - ה. יש להקצות שטחים מתאימים בתחום המגרש להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - ו. אישור מחלקת שירותי כבאות והצלה לתכנון המפורט.
- 5) מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתואמו לדרישות החוק והתקנות.
- 6) תיאום עם מחלקת הביוב.
- 7) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 8) תיאום עם חבי חשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים.
- 9) תיאום עם אגף שפ"ע בדבר פינוי עודפי עפר ופסולת בניה מהשטח ובדבר עקירת עצים.
- 10) תיאום עם רשות העתיקות -- ראה סעיף 12 להלן.

10. חזית מסחרית :

- א. החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. תותרנה חנויות בקומת הקרקע כמפורט בנספח 1.

ג. לא יותר שילוט על קירות חיצוניים אלא בהתאם לחוק עזר – שילוט התשי"מ
1980.

11. חניה :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלה אם תשוכנע
כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם
בשטח.
ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. שטח עתיקות:

- א. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר
עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם י.פ. 1390 מיום ה- 31.8.67)
ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי ההריסה, החפירה
ובניה.
ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמין חתכי בדיקה לפני
תחילת העבודות לגילוי עתיקות שיחייבו ביצוע הפירת הצלה במקום.
ד. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי
צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת
העבודות.

13. מבנים וגדרות להריסה:

המבנים והגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה
להיתר על חשבונם, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

14. עצים לעקירה.

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב הינם לעקירה, וייעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
בתיאום עם אגף שפ"ע.

15. תחנת שנאים:

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

16. צוברי גז.

צוברי הגז יותקנו בתחום המגרש בלבד.

17. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבניין תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. 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.

19. 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.

20. 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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע 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 מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנייל. 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.

חיים נובגרוצקי, ע"ד
מ"ד 10687
יפו 38 י-ם. טל. 6257976

חתימת בעלי הקרקע

בשם בעלי הקרקע עו"ד נובגרוצקי חיים
טל 6257976 - 02 ירושלים

חיים נובגרוצקי, ע"ד
מ"ד 10687
יפו 38 י-ם. טל. 6257976

חתימת מגישי התוכנית

בשם מגישי התכנית עו"ד נובגרוצקי חיים
טל 6257976 - 02 ירושלים

אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 ב'ג' ירושלים
טל. 02-6734030

חתימת המתכנן

אילן אפרת

רשיון מס' 08176

רח' יהודה 14 טל: 02-6734030

ירושלים

תאריך / / 2003

קוד: אדריכל 85

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1900
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1501 ביום 16.11.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה