

66
315/05



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' : 7807
שינוי 1/2000 לתכנית המתאר לירושלים
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7807, שינוי מס' 1/2002 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת [להלן: התכנית].

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : 7 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]. גיליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]. שני גליונות של תכניות בינוי הערוכים ב ק.מ. 1:100 [להלן: נספחים מס' 1 ו-2]. נספח מס' 1 להלן: מגרש חדש מס' 1, נספח מס' 2 להלן: מגרש חדש מס' 2. כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1208.4 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת שומרי אמונים.
 רח' שומרי אמונים.
 גוש : 30088
 חלקות : 75, 31, 76, 233, 96.
 חלקי חלקות : 235
 שטח שבין קואורדינטות אורך 221525-221350
 לבין קואורדינטות רוחב 632875-632700
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- ג. נטיעת עצים בוגרים במדרכות הצמודות אל המגרשים החדשים, העצים יחוברו למערכת השקיה תת קרקעית ממוחשבת המחוברת לשטחי הבניינים החדשים, לפי הנחיות מח' הגינון.
- ד. את הגינון בתוך גבולות המגרשים החדשים יש לבצע עפ"י הנחיות מח' הגנות. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו / או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו להנחת דעת עיריית ירושלים.

7. הגשת המסמכים הבאים למחלקה לאיכות הסביבה :

- א. פרט להצנעת מזגנים מפוצלים שלא על חזית הבניין.
 ב. מיקום ארובות לחימום [במידה וידרשו].

8. תאום עם חברת החשמל . [ראה סעיף 14 להלן]

9. תאום עם האגף לשירותי הנדסה בדבר :

- א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח .
 ב. עבודות פיתוח שטח [סלילת מדרכה וכדו'].
 מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו / או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו להנחת דעת עיריית ירושלים.

10 חניה פרטית :

- א. שטחי החניה יהיו כמפורט בנספחים מס' 1 ו - 2.
 ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו.

11. שטח פתוח ציבורי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.

13. הפקעה :

על אף הוראות האיחוד והחלוקה שבתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה- 1965, ויועברו ע"ש עריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר או חפץ.

14. 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.

7804

ביצוע תכנית לצרכי רישום :

- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום [תצ"ר] שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום [תצ"ר] כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום [תצ"ר] על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל [למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות]. לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. קולטי שמש :

- ב. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים של מערכת סולרית מאולצת לחימום מים. אלה יהיו חלק אינטגרלי מתכנון הבניין או המעקה.

17. 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מיתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעריה.

7804

חתימות:

בעלי הקרקע:

מיופה כח עו"ד יוסף שחור רחוב נג'רה 36 י-ם טל': 02- 6514780

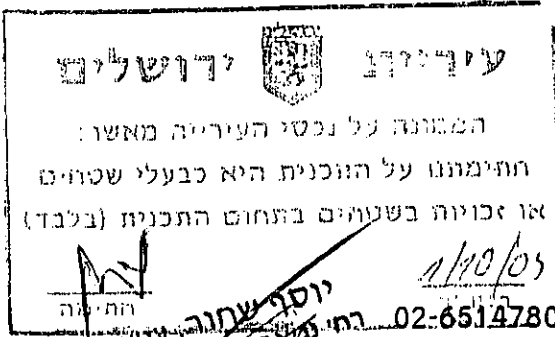
מיופה כח עו"ד אברהם כץ רחוב החומה השלישית 5 י-ם טל' 02- 6274762

נחמן ירוסלבסקי רחוב בהרן 4 ירושלים.

יהושוע בינט רחוב שומרי אמונים ירושלים.

עריית ירושלים.

מגישי התכנית:



מיופה כח עו"ד יוסף שחור רחוב נג'רה 3 י-ם טל': 02-6514780
מיופה כח עו"ד אברהם כץ רחוב החומה השלישית 5 י-ם טל' 02-6274762
נחמן ירוסלבסקי רחוב בהרן 4 ירושלים.
יהושוע בינט רחוב שומרי אמונים ירושלים.

המתכנן:

אדר' לאה סבן
מס' טל': 02-5330462
כתובת: החרמון 30/9 מבשרת.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7804
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3104 ביום 22.6.02
סמ"כ תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7804
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 3102 ביום 26.3.02
יו"ר הועדה

תאריך:

226/08/2002

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 שעפ"י תכנית המתאר לירושלים, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. שינוי ייעוד שטח מדרך לשטח ציבורי פתוח.
- ג. שינוי ייעוד שטח מדרך לאזור מגורים מיוחד.
- ד. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים על מגרש חדש מס' 1 [להלן: נספח מס' 1]
- ה. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים על מגרש חדש מס' 2 [להלן: נספח מס' 2]
- ו. קביעת קווי בנין מרביים לרבות קווי בנין אפס.
- ז. קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי, הכל כמפורט בנספחי הבינוי [להלן: נספח מס' 1 ונספח מס' 2].
- ח. קביעת הוראות בינוי בשטח הבניינים למגורים הקבועים במגרשים חדשים 1 ו 2, לרבות קווי בנין מרביים, שטחי בניה, [שטחים עיקריים ושטחי שרות כמפורט בטבלת השטחים בהמשך].
- ט. קביעת שלבי הבניה.
- י. קביעת תנאים למתן היתר.
- יא. קביעת מס' יחידות דיור מבוקשות ל: 34 יחידות דיור [17 יחידות בכל בנין].
- יב. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 6616.6 מ"ר לשני המגרשים החדשים, מתוכם 3388.8 מ"ר שטחי שירות.
- יג. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה.

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' 7807 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית, מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספחי 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.

נספחי הבינוי מחייבים לעניין גובה הבניינים, מספר הקומות וקווי הבינוי.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המיתאר המקומית לירושלים לגבי שטח למגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית שני בניינים חדשים בני חמש קומות וקומה נוספת מובלעת בגג הרעפים מעל שלוש קומות תת קרקעיות, [2 קומות חניה וקומת מחסנים] יצירת 17 יח"ד חדשות בכל אחד מן הבניינים החדשים בהתאם לנספחים מס' 1

משרד הפנים

4804

- ומס' 2 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום מעל הקרקע וקו נקודותיים מתחת לקרקע בתשריט .
- ב. השימושים המותרים בשטח זה הם מגורים.
- ג. התכנון יהיה בשטח שעל פני הקרקע ובשטח התת קרקעי עד לעומק הנדרש ליסודות ומרתפים בהתאם להוראות התכנית, ואילו בעומק שמעבר לכך תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך עפ"י תמ"א / 9/23 .
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 6616.6 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן :

למגרש חדש מס' 1 :

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	
1563.6	452.5	2016.1	על קרקעי
—	1248.4	1248.4	תת קרקעי
1563.6	1700.9	3264.5	סה"כ במ"ר

למגרש חדש מס' 2 :

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	
1664.2	452.5	2116.7	על קרקעי
—	1235.4	1235.4	תת קרקעי
1664.2	1687.9	3352.1	סה"כ במ"ר

הערות לטבלאות :

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב.

- ה. מס' הקומות המירבי של כל בניין יהא 5 קומות וקומה נוספת מובלעת בחלל גג רעפים מעל לשתי קומות חניה וקומת מחסנים בכל מגרש חדש . גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספחים מס' 1 ו - 2 .
- ו. מס' יחידות הדיור המירבי בכל בניין חדש לא יעלה על 17 יחידות דיור בכל בניין חדש ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר , ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת . הבניה באבן נסורה, חלקה שאינה מסותתת אסורה.

4804

ז. שלבי הביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לכל מגרש חדש בנפרד.

ח. תנאים למתן היתרי בניה :

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם רשות העתיקות.
3. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
4. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :
 - א. להלן הדרישות הנוגעות לחניונים :

החניונים יצויידו באמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן, במערכת אוטומטית לכיבוי באמצעות ספרינקלרים, גופי תאורה התמצאות ושלטי הכוונה למילוט. אם יש פתחים קבועים יותר מ- 20% אין צורך במערכת ספרינקלרים.
 - ב. לבניינים תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבת מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03.
 - ג. בתכנון רחבת המילוט ודרכי הגישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת 30 טון למנוף גבהים.
 - ד. בחישוב דרכי גישה ורחבת מילוט יש להבטיח שהמרחק המירבי 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 הבניינים וגישה נוחה.
 - ז. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק / גז וכיו"ב.
 - ח. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.
5. תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים :

עם הגשת הבקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. יגיש תכניות חיבור הבניינים 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 קטעי מדרכה הצמודים לגבולות המגרשים החדשים.