

(ת.ס)
9/5/05

1

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 7728
שינוי לתוכנית מס' 1042
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7728
שינוי לתכנית מס' 1042
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 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. 1:100
(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:

כ-1694 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, רח' קאסוטו מס' 13,15
גוש: 30341
חלקות 146,147
שטח בין קואורדינאטות אורך 217825 ל-217900
לבין קואורדינאטות רוחב 629975 ל-630050
הנ"ל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

4428

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד איזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
 (ב) קביעת הבנויים הבאים בשטח:

בנין מס' 1:

1. סגירת קטעים מקומות הכניסה, לשם תוספת מקומות חניה.
2. תוספת פרגולה בקומה א'.
3. תוספת בניה בקומה ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
4. תוספת בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה.
5. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד.
6. תוספת מעלית בחזית דרומית של הבניין.

בנין מס 2:

1. תוספת חדר הסקה בקומת הכניסה.
 2. תוספת בניה בקומות א' ו-ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 3. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניין כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי בנייה מרביים לבניה בשטח וקביעתם ל-2,120.13 מ"ר בבנין מס' 1 - 1891.91 מ"ר לבנין מס' 2.
- (ה) הגדלת מס' יח"ד בבנין מס' 1 מ- 3 ל-6 יח"ד ובבנין מס 2 מ-7 ל-10 יח"ד.
- (ו) הגדלת מס' הקומות מ-3 ל-5 קומות מעל קומת הכניסה בבנין מס' 1 ו-2.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: התכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042, 1042 א' וההוראות שבתכנית מס' 7728 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 ו- 1042 א' לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבנויים הבאים בשטח:

בבנין מס' 1:

1. סגירת קטעים מקומת הכניסה (במפלס 817.80) לשם תוספת מקומות חניה.
2. תוספת פרגולה בקומה א' (מפלס 821.3).
3. תוספת בניה בקומה ב' (מפלס 825.325) לשם הרחבות יח"ד קיימות.
4. תוספת בניה בקומה ג' (מפלס 824.475) לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה.
5. תוספת שתי קומות עליונות (במפלסים 831.625 וב-834.775) לשם תוספת 3 יח"ד חדשה.
6. תוספת מעלית בחזית דרומית של הבניין.

בבנין מס' 2:

1. תוספת חדר הסקה בקומת הכניסה (במפלס 819.20).
2. תוספת בניה בקומות: א' (מפלס 822.60) ו-ג' (מפלס 828.70) לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3. תוספת שתי קומות עליונות (במפלסים 831.78 וב- 834.84) לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום ובהתאם לקיים בשטח.

4428

4428

(ב) שטחי הבניה המרביים הם 4012.04 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

בנין מס' 1:

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
133.56	92.94	40.62	1434.40	833.87	600.53	שטחים מעל למפלס ה-00
536.27	484.96	51.31	15.90	15.90		שטחים מתחת למפלס 0.00
669.83	577.90	91.93	1450.30	849.77	600.53	סה"כ

סה"כ במטר מרובע

סה"כ	מוצע	קיים	
1567.96	926.81	641.15	שטחים מעל למפלס ה-00
552.17	500.86	51.31	שטחים מתחת למפלס 0.00
2120.13	1427.67	692.46	סה"כ

בניין מס' 2:

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
203.11	130.13	72.98	1292.19	622.55	669.64	שטחים מעל למפלס ה-00
231.49	143.73	87.76	165.12	165.12		שטחים מתחת למפלס 0.00
434.6	273.86	160.74	1457.31	787.67	669.64	סה"כ

סה"כ במטר מרובע

סה"כ	מוצע	קיים	
1495.30	752.68	742.62	שטחים מעל למפלס ה-00
396.61	308.85	87.76	שטחים מתחת למפלס 0.00
1891.91	1061.53	830.38	סה"כ

4428

הערות לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ג) מס' הקומות המרבי של בנינים מס 1, 2, יהא 5 קומות, מעל קומת כניסה גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור המרבי בבנין מס' 1 יהא 6 יחידות דיור ובבנין מס' 2 - 10 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניין יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- (1) תיאום עם מחלקת המים בדבר תוכניות אינסטלציה ובדבר חיבור המבנים למערכת המים העירונית הכול על ידי ועל חשבון מגישי התוכנית.
- (2) תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספות הבניה למערכת הביוב הקיימת ובדבר העתקת קווי ביוב ניקוז קיימים אל מעבר לשטח תוספות הבניה הכל על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח מחלקת הביוב.

מגישי התכנית יחויבו בהיטלי ביוב כחוק.

(3) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(4) תאום עם רשות העתיקות.

4428

10. 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 או לבנינים בשטח.

(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח דרך חדשה ו/או הרחבת דרך.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבע בתוכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

(א) התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים על פי החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

(ד) מיד עם אישורה של תכנית מס' 7728 זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ה) במידה שלא הוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.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 הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים) לאישורה ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

4428

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חו"ד מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנה טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

(א) כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קווי ניקוז, 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.

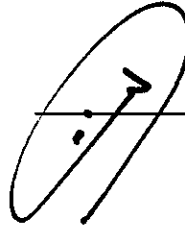
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

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.

בעלי הקרקע:

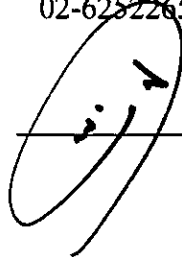
תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים
רחוב יפו 105 ירושלים טל: 02-6252265



חתימת בעלי הקרקע:

מגישי התכנית:

תלמוד תורה הכללי והישיבה הגדולה עץ חיים
רחוב יפו 105 ירושלים טל: 02-6252265



חתימת מגישי התכנית:

המתכנן:

שם: אדריכל משה חכמון
כתובת: רח' הירקון 35 בית נוימן בני ברק
טל: 03-6181710

חתימת המתכנן: 

תאריך: 10.11.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
4408 אישור תכנית מס' 4408
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8102 ביום 14.10.04
סמנכ"ל תכנון היר הועדה