

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 7842

שינוי מספר 1/2000 לתכנית 3662
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7842 שינוי מספר 1/2000 לתכנית מספר 3662 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכניות בינוי הערוך בקני"מ: 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:

שטח התכנית כ- 600 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה: מורשה

רחוב: שבטי ישראל 16

חלקות הנחתכות בשלמותן:

גוש 30053 חלקה 29

קואורדינטות:

אורך: בין 221410 לבין 221360

רוחב: בין 632090 לבין 632050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א)

(1) תוספת קומה שלישית (מפלס +4.83) וקומה רביעית (מפלס +7.95) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

(2) קומה גג (קומת גלריה מפלס +11.07) לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחת.

(ב) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

(ג) הגדלת מסי הקומות המירבי מ-2 קומות מעל קומת קרקע ל-4 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג.

(ד) הגדלת מסי יח"ד מ-6 ל-10.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל 1295.80 מ"ר מתוכם 1110.90 מ"ר עיקרי.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות:

(א) בתכנית מתאר ארצית למסילות ברזל – תמ"א 23/ בכפוף להחלטת ועדת המשנה לקווי בנין למסילות ברזל של המועצה הארצית (ראו סעיף 9טי להלן).

(ב) בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן.

(ג) בתכנית מספר 3662.

(ד) בתכנית מספר 7842 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע בפסים תכלת אדום לסרוגין הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3662 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותר הבינוי הבא בשטח:

- (1) תוספת קומה שלישית (מפלס +4.83) וקומה רביעית (מפלס +7.95) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
- (2) תוספת קומה גג (קומת גלריה מפלס +11.07) לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחת.
- (ב) שטחי הבנייה המרביים הם 1,295.8 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס 0.00	239.6	560.0	799.6	24.6	36.0	60.6	264.2	596.0	860.2
שטחים מתחת למפלס 0.00	311.3		311.3	124.3		124.3	435.6		435.6
סה"כ	550.9	560.0	1,110.9	148.9	36.0	184.9	699.8	596.0	1,295.8

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (א) מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת קרקע.
- (ד) גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 10 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תתאפשר תוספת יח"ד מעבר ליחידות דיור אלו ותירשם על כך הערת אזהרה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כחלק ממתן היתר בניה.
- (ו) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספות 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.
- (ח) שלבי הביצוע - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (ט) קווי בנין - רצועת המסילה, כמופיע בתמ"א 23, לכיוון מזרח בתחום תכנית מס' 7842 תצומצם ל- 25 מ' מציר הרצועה. צמצום הרצועה 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 על פי תמ"א 9/23.

10. שטח למעבר ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים הוא שטח למעבר ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למעברים ציבוריים.

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, לבנין שיוקם בשטח.
- (ב) החניה תהיה בקומת הקרקע ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- (ג) ביצוע הגישה לחניה תוך הנמכת השביל הציבורי תהיה על חשבון היוזם.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

14. קולטי שמש על הגג

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו תחנת עקרונית להכניח, כתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם סחאים בנייה, ואין התמיכתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופסי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנלוו בתכנית, אין בתמיכתנו על התכנית הזכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כאלהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ונפיי כל דין.

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

08-08-2004

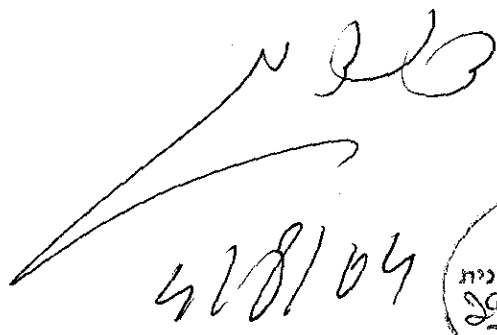
17. חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל - ירושלים
רח' יפו 216, בנקן שערי העיר
ירושלים 91361



מגיש התכנית: עידו מארק, ואחרים
רח' עמרם גאון 9
טל: 050-498984, 02-6512867

המתכנן: גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים
דוד גוגנהיים, אדריכל
רח' עמק רפאים 24, ירושלים
טל: 02-5610103



428/04

משרד הפנים מחוז ירושלים
7845
אישור תכנית מס' 7845
הועדה המתוזזת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 19104 ביום 29.9.04
סמנכ"ל תכנון
דצמבר 2003