

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7673

שינוי מס' 00 / 2 לתכנית מס' 1035

ושינוי מס' 00 / 1 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

משרד התכנון והבנייה
FEB 13 2002

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7673, שינוי מס' 00 / 2 לתכנית מס' 1035 ושינוי מס' 00 / 1 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) שני גיליונות של תשריט, הערוכים בקנ"מ 1:250 (להלן: תשריט מס' 1 ותשריט מס' 2), ושיני גיליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 לבנין בחלקה מס' 8 (להלן: נספח מס' 1).
(ב) גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"מ 1:100 לבנין בחלקה מס' 19 (להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד⁶ מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2 דונם.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קירית מנחם, רח' מכסיקו מס' 10 ו 6א. גוש: 30436, חלקות 8 ו 19. שטח בין הקואורדינטות אורך 216/075 ל- 216/150 לבין הקואורדינטות רוחב 629/350 ל- 629/500. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בבניין בחלקה 8 ובבניין שבחלקה 19 לשם תוספת מחסנים בקומת הכניסה ולשם הרחבות יחידות דיור קיימות בכל יתר הקומות, הכל בהתאם לנספחי הבינוי.
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ד) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטחי החלקות וקביעת שטחי הבניה המרביים ל- 1541.13 מ"ד בחלקה 8, ו- 1565.62 מ"ד בחלקה מס' 19.
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלית ההוראות שבתכנית מס' 1035 וההוראות שבתכנית 7673 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריטים והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, תלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1035 לגבי אזור מגורים 1 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בבניין שבחלקה 8 ובבניין שבחלקה 19 לשם תוספת מחסנים בקומת כניסה ולשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בכל יתר הקומות, הכל בהתאם לנספחים מס' 1 ו 2 בהתאמה ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בניין בחלקה 8
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1541.13	844.17	696.96	287.45	207.45	80.00	1253.68	620.72	632.96	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1541.13	844.17	696.96	287.45	207.45	80.00	1253.68	620.72	632.96	סה"כ

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בניין בחלקה 19
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1565.62	868.66	696.96	295.7	215.70	80.00	1269.92	636.96	632.96	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1565.62	868.66	696.96	295.7	215.70	80.00	1269.92	636.96	632.96	סה"כ

הערות לטבלה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה. ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המרבי בכל בניין יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד תלטיש.

(ה) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד.

היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

(ו) תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת כתב התחייבות לשיפוי הועדה המקומית ממגישי הבקשה להיתר, להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה.

10. חניה פרטית:

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

11. תחנת שנאים:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. 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.

14. 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.

15. תשתית:

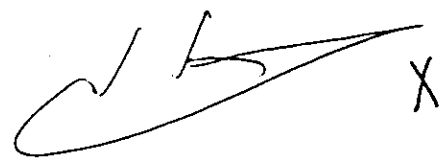
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזית תאורה.
וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי וכין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו תנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים
 בנינו, ואין התמחונו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות כוסמכת, לפי כל חוזה יעמ"י כל דין.
 למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או
 חרצה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המהוו
ממ"י - מחוז ירושלים

16-07-2003

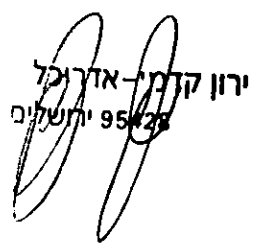
חתימת בעל הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפ"ו 216 ירושלים
 טל' 02-5318888

מינהל קהילתי גנים
 ע"ש מקס ברסלר בע"מ
 רח' דהומי 7, מיקוד 96587
 טל' 6413897, פקס. 6421599



חתימת מגישי התכנית:
 מנהל קהילתי עיר-גנים
 רח' דהומי 7 ירושלים
 טל' 02-6432231 02-6413897

ירון קדמי - אדריכל
 95425 ירושלים



חתימת המתכנן:
 אדריכל ירון קדמי
 טל' 02-5662498 ת.ד. 5461271

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7673
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 823 ביום 28/07/03
 יו"ר הועדה

תאריך: 28/07/03

הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 ירושלים
 תכנית מס' 7673.....
 החליטה בישיבה מיום 16.7.03
 להמליץ על אישור התכנית הנייל לחפדה
 לפי חתנאים הכלולים בדו"ח
 מהנדס חייך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 7673
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 823 ביום 28/07/03
 יו"ר הועדה