

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7773

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' 3135 א'

1. **שם התכנית :** תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7773 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1 / 00 לתכנית מס' 3135 א' (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית :** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) תשריט הערוך בקנה מדה 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנה מדה 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 - 0.455 דונם.
5. **מקום התכנית :** ירושלים, שכי מחנה ישראל (שכונת- המוגרבים), רח' סמטת המערביים מס' 13 גוש 30036 חלק מחלקה 37.
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית**
 - (א) הוספת קומה שלישית מלאה במקום קומה שלישית בתוך חלל גג הרעפים.
 - (ב) קביעת שטחי בנייה מירביים ושימושים מותרים לקומה שלישית זו.
 - (ג) קביעת מתכונת הבינוי לתוספת זו.
 - (ד) קביעת גובה מירבי לבניין.
 - (ה) קביעת קווי בניין.
 - (ו) קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.

7. **כפיפות לתכנית :** על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן הוראות תכנית 3135 א' וכן ההוראות שבתכנית מס' 7773 זו.

8. **הוראות התכנית :** הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **שטח למוסד :** השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הם שטחים למוסד וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למוסד וכן הוראות תכנית מס' 3135 א' למעט ההוראות הבאות:

(א). תותר הקמת קומה שלישית מלאה מתחת לגג-רעפים חדש.

(ב). השימוש בקומה השלישית ובחלל גג-הרעפים יתאים לשימוש המבנה כולו, דהיינו למרכז תרבותי פעיל, על כל מרכיביו הפונקציונאליים.

גובה מירבי 17.08 מ' (ג)

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. (ד)

שטחי הבנייה המירביים הם 1282.53 מ"ר כמפורט (ה)

בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ מ"ר	ס"ה מ"ר	מוצע	קיים	ס"ה מ"ר	מוצע	קיים	
1177.53	-----	-----	-----	1177.53	403.53	774	מעל הכניסה הקובעת
105.00	105.00	-----	105.00	-----	-----	-----	מתחת לכניסה הקובעת
1282.53	105.00	-----	105.00	1177.53	403.53	774	סה"כ

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

מרפסת להריסה:

(ו)

המרפסת בחזית הצפונית המסומנת בנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדת להריסה, והריסתה תסומן כחלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר.

10. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע שחור, ברקע, הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל ויחולו עליו ההוראות שבתכנית 3135 א' לגבי מעבר ציבורי ל הולכי רגל (ר' סעיף 14 (א) לתכנית 3135 א').

11. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם

להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר בנייה במקרקעין ולא תינתן

הקלה.

ולא יותר שימוש חורג קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

הפקעה:

12

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

13. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7773 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין, מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.

הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממיגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר השטח.

4443

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית)
 המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.
 האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת ניין בשטח המקרקעין ולא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

16. הנראות כלליות לגבי פרטי בניין:

- (1) הבנייה היא מאבן מסוג אבן הבניין הקיים
- (2) סיתות האבן יהא זהה לקיים ולא תותר כל בנייה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (3) פתחי הבניין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
- (4) משקופי הפתחים יהיו מאבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים.
- (5) עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיו 15 ס"מ לפחות.
- (6) הכיחול יהיה בגוון הכיחול הקיים.
- (7) מיקום החלונות בחזיתות מזרחית, דרומית ומערבית ייקבע לעת מתן היתר בנייה.

17. שינויים:

הוועדה המקומית באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת קווי הבניין.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ועד עדת המערבים, רח' מסילת ישרים 1, ירושלים, מסי עמותה 58-004-135-8 טל. 02-6255504

ועד עדת המערבים
בירושלים
ת.ד. 336, ירושלים 91002

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' עמק רפאים 8, ירושלים. טל. 02-5661425

דן יזרעאלי, אדריכל
עמק רפאים 8, ירושלים 93105
טל 6-661425-02 פקס 663840

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 9778
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 9778 ביום 19.1.04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 19.1.04