



1007511

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מחוז ירושלים

תכנית מס' 7682

שינוי מס' 76/00 לתכנית המתאר המקומית ירושלים.

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

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7682
שינוי מס' 76/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים,
ושינוי מס' 1/00 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/09/2,
(להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250, 1:500.
(להלן: התשריט),
גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100.
(להלן: נספח 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי ניפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1,089 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת עיר גנים, רח' דהומי מס' 2
גוש : 30435
חלקה : 42

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 5 ומשטח לבנין ציבורי, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה ותוספת מחסנים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם לנספח בינוי.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לתוספות כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים לתוספות וקביעתם ל- 770 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתרי בניה.

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 7682 ז.

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). 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 המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה, בכל קומות הבנין, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו ולשם תוספת מחסנים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המרביים לתוספת הם 770 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטח שרות במ"ר			שטח עיקרי במ"ר			הקומה
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
770.0	130.0	130.0	-	640.0	640.0	-	שטחים מעל למפלס 0.00

- ג. מספר הקומות המרבי של הבנין יהא 4 קומות, מעל קומת עמודים/מסד. גובה הבניה המרבי של הבנין יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, 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. שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד בלבד.
מודגש בזאת כי הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית, וכל סטייה ממנה תהווה סטייה ניכרת.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:
1) תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרון המיגון בשטח.
2) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
- ח. הסגירה המוצעת למרפסות תתואם עם מחלקת מהנדס העיר, תהיה אחידות בסוג ובגוון החומר לסגירה.

10. חניה פרטית:

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

11. 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 ניפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתיות:

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 קו 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 והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

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

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.

21. חתימות:

חתימת בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
בנין שערי העיר - רח' יפו 216, טל:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שיו תהיה כסופה לאישור רשויות ההגנה המוסמכות.
אין כה כדי להקנות כל זכות לייזוב התכנית או לכל בעל עיין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם כהתאים בנייה, ואין החליטנו זו באה במקום הסכמת כל בע זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחליטנו על התכנית הכרה או

21-03-2002

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לנשלט בזה הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית: המנהל הקהילתי גנים
דהומי 7 עיר גנים - קרית מנחם, טל: 6413897

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4602
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5108 ביום 10.8.02
סגן מנהל מחוז
יועץ הועדה

חתימת המתכנן: עדין הבר - אדריכל מס' רשיון: 26215
הריחון 7 מוצא עילית, טל: 5332379 פקס: 5700474