

*

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7508
שינוי מס' 00/ לתכנית מס' 1905
ושינוי מס' 00/ לתרש"צ מס' 5/28/2
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7508
שינוי מס' 00/ לתכנית מס' 1905
ושינוי מס' 00/ לתרש"צ מס' 5/28/2
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
(להלן התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי ערוך 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- 20.5 דונם
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גילה רח' נופך מס' 241
גוש: 28409 חלקה: 13

שטח בין קאורדינטות אורך 168400 ל- 168600
לבין קאורדינטות רוחב 126450 ל- 126500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - I. שינוי ייעוד אזור מגורים 2 ואזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
 - II. קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 1 במפלסים -3.60.
לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס -1.05 הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - III. קביעת קוי בנין חדישים לתוספות הבניה כאמור.
 - IV. הגדלת שטחי בניה מירביים בבנין מס' 1 וקביעת שטח תוספת ל-70.84 מ"ר.
 - V. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 מס' 1905, תרש"צ 5/28/2 וההוראות שבתכנית מס' 7508 זו.

8. הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1905 לגבי אזור מגורים 2, ובתרש"צ 5/28/2 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות,

בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 יותרו בינויים במפלסים 3.60- בבנין מס' 1 לשם הרחבת יח"ד קיימת במפלס 1.05- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין מס' 1 הם כמפורט בטבלה

של הלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		שטחים מתחת למפלס ה-0.00
	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	
1043.8	66	1109.8	1043.8	70.84	1114.64
4481.65	---	4481.65	4481.65	---	4481.65
5591.45	---	5591.45	5591.45	4.84	5596.29

הערות לטבלה:
 השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 5 קומות, מעל קומת קרקע גובה בניה מרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 1 יהא 60 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה
המוצעות בתכנית זו ותיירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י
מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון סיתות
וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום עם שרותי הכבאות.
3. עם הגשת בקשה להיתר בניה היזם יחוייב בתשלום היטלי ביוב
כחוק.

ח. במידה ובשטח המיועד להרחבות בניה עוברים קווי ביוב/ניקה יהיה צורך
להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה.
גובה פני רצפת הדירה המוצעת שבחלל המסד נמוכה מפני המכסה של
תא הביקורת במקום ההתחברות, ולכן יהיה צורך לחבר את
האינסטלציה בנפרד באמצעות בור שאיבה וקו סניקה.

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

י. תחנת שנאים:
11. לא תותר הקמת 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל
ובאישור רשויות התכנון.

יא. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
12. בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד
ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

יב. קולטי שמש על הגג:
13. 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. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה

שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

15. תשתית:

מגישי התכנית 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 מדכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן-עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית 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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל נוקיק' ישראל רח' יפו 216, שערי העיר ירושלים טל': 5318888

חתימת מגישי התכנית:

בביוף אברהם מ.ז. - 5547471 הנופך 25 / 2 ירושלים טל': 02-6766872 אליאק זכיון

חתימת המזכנן:

לוי דוד המשורר אצ"ג 28 ירושלים טל': 0-5711267

אפרת אילן-אדריכל יהודה 14 ירושלים טל': 02-6734030

אילן - אפרת - אודיש
 יחדיו יצקו ירושלים
 מס' 02-6766872
 מס' הפנקס מחוז ירושלים
 7508
 אישור תכנית מ"מ
 הועדה המחוזית החליטה על אישור א"ת התכנית
 בשיבה מס' 6901
 סמנכ"ל המזכנן

משרד הפנים מחוז ירושלים
 7508
 הפקודת תכנית מס'
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את הוועדות
 בשיבה מס' 6901
 אילן זכיון

התלוי
אפרת