

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקמי ירושלים
תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים
מכנית מס' 7791
שינוי לתכנית מס' 2610
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7791
שינוי לתכנית מס' 2610
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250, 1: 1250 (להלן: התשריט),
וגליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט תוספת שטחים והגובה, הערוך 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:**
1.752 דונם.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת עין כרם, רח' עמק התימנים
השטח בין קואורדינטות רוחב 630.850 ל-630.870
וקואורדינטות אורך 215.540 ל-215.550. עפ"י רשת ישראל החדשה.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט הקו הכחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד משטח פתוח ציבורי לשטח לאיזור מגורים ודרך כפרית.
 - ב. חלוקת שטח לא מוסדר קיים לשני מגרשים חדשים.
 - ג. קביעת הוראות לבינוי ופיתוח במגרש חדש מס' 021. הבינוי וזכויות הבניה במגרש חדש 098 יקבעו בעתיד עפ"י תכנית מאושרת לאיזור.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לבינוי המוצע במגרש חדש 021.
 - ה. קביעת קווי בנין חדשים, לבינוי המוצע במגרש חדש 021.
 - ו. קביעת מספר הקומות המירבי וגובה הבניה המירבי במגרש חדש 021.
 - ז. קביעת הוראות בנוי ופיתוח, לרבות, ביצוע חניה פרטית.
 - ח. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
 - ט. חלוקה חדשה בהסכמת הבעלים.
7. **כפיפות לתכנית:**
על תכנית זו חלות ההוראות שבתכנית מס' 2610 וההוראות שבתכנית מס' 7791 זו.
במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית 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 שעליו 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:

השטח הצבוע בתשריט בפסים צהובים ואפורים בסיווגן הוא אזור מגורים, וחלות על שטח זה ההוראות בתכנית 2610 וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר בניית יחידת מגורים על מגרש זה.
 ב. הבינוי והעיצוב יהיו בהתאם לסעיפים 7, 8, 9 בהוראות תכנית 2610, ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בקו נקודה בצבע אדום בתשריט. הבינוי בנספח מס' 1, מנחה בלבד.
 ג. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש 021 יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
190.00	190.00	-	30.00	30.00	-	160.00	160.00	-	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
190.00	190.00	-	30.00	30.00	-	160.00	160.00	-	סה"כ

הערה:

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

- ד. בשטח מגרש חדש 098 ב' לא יחולו הוראות תכנית זו ו/או תכנית 2610, למעט שינוי היעוד וההוראות לאיחוד וחלוקה. זכויות בניה והוראות הבניה וכל פרט תכנוני אחר על מגרש זה יקבעו בעתיד עפ"י תכנית שתאושר לכל האזור.

ה. תנאים למוטן היתר בניה:

1. לא ינתן היתר בניה קודם קבלת אישור מפקדת הג"א מחוז ירושלים למיגון מתאים לבנין.
 2. תיאום פתרון החניה למגרש חדש 021 עם המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

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 ולתוספת הבניה שתוקם בשטח.

11. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בצהוב בתשריט מיועד להריסה, ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר.

12. דרך כפרית מוצעת

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר עם קווים שחורים הוא שטח לדרך כפרית. הגישה למגרש חדש 021 תהיה מדרך זו.

13. עץ לשימור
העצים המסומנים בתשריט בנקודות כתומות הם עצים לשימור. לא תותר עקירתו של עץ המסומן לשימור מכל סיבה שהוא.

14. קיר לשימור
הקיר המסומן בתשריט בצבע כתום הוא קיר לשימור. לא תותר פגיעה, הזזה, הריסה של קיר זה.

15. הפקעה
"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל התשי"ד – 1960, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יוחכרו לרשות המקומית ע"י מינהל מקרקעי ישראל לפי נוהלי המינהל".

16. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:
- א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 - ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 - ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
 - ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. היטל השבחה:
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

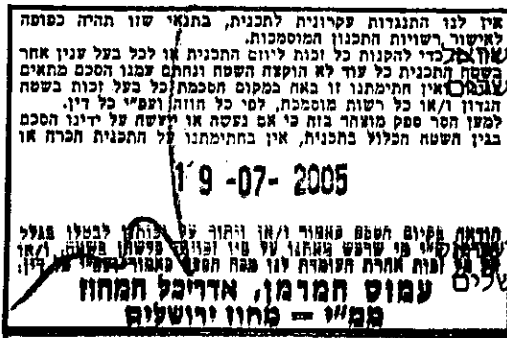
19. תשתית:

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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי 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, וחשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת זעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



מנהל מקרקעי
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 5318870

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 5318870

חתימת מגישי התכנית:

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 5865218

חתימת המתכנן:

תאריך: 28.7.2004

