

מתוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7265.

שינוי 2002 /..... לתכנית מס' 1905
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
שינוי 2002 /..... לתכנית מס' 4150
(שינוי לתכנית מפורטת מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7265
שינוי 2002 /.... לתכנית מס' 1905
שינוי 2002 /.... לתכנית מס' 4150

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: **התכנית**)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: **הוראות התכנית**)
גיליון אחד של תשריט הערוך בק. מ. 1:250 (להלן: **התשריט**)
גיליון אחד של תכנית בינוי 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:

כ- 706.80 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גילה
רח' הרוסמריץ 31

גוש: 28046 ה. חלקה: 7

שטח ביו קואורדינטות אורך בין 218775 לבין 218850
לבין קואורדינטות רוחב בין 626700 לבין 626750

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א' קביעת חזית מסחרית .
- ב' הריסת המבנה הקיים בשטח התכנית .
- ג' הקמת בנין חדש בן קומה אחת מעל פני הקרקע וקומה תת-קרקעית המיועדת למרחב מוגן ומחסנים.
- ד' הריסת מתקנים שונים ברחבה הקיימת.
- ה' קביעת שטח למפרץ חניה חדש.
- ו' פיתוח שטח הכיכר.

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 ו-4150 והוראות שבתכנית מס' 7265 זו.

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, באם אינם מצוינים 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 בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4150 לגבי אזור מגורים 1.

10. חזית מסחרית:

- א' החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב' לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.
- ג' שטחי הבניה המירביים הם: 259.80 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			קומה/ מפלס
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
104.05	104.05	-----	104.05	104.05	-----	-----	-----	-----	- 2.70
155.75	- 45.49	201.24	-----	- 87.00	87.00	155.75	41.51	114.24	+ 0,00
259.80	58.56	201.24	104.05	17.05	87.00	155.75	41.51	114.24	סה"כ

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בהתאם מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המרבי יהא קומה אחת מעל פני הקרקע .
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בגספח מס' 1.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

תנאים למתן היתר בניה

- א. העברת השטח להרחבת דרך ע"ש העירייה ללא תמורה.
- ב. לעת מתן היתר בניה תאושר תכנית פיתוח מפורטת לסלילת מפרץ חניה ומדרכה, אשר תכלול גם תאום תשתיות עירוניות, וכו'.
- ג. הביצוע יהיה על חשבון מגיש התכנית ז.

11. מתקנים להריסה:

המתקנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. 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 נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנה טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. **הפקעה**

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. **רישום, איחוד וחלוקה**

א. מיד אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15 א', רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. **היטל השבחה**

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

17. **תשתית**

מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית/ בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע

שם: יהודה גרייב
מס' זיהוי: 6978620

כתובת: רח' יעקב פולודצקי 22/1 ירושלים
מס' טלפון: 02-6452255

מגיש התכנית

שם: יהודה גרייב
מס' זיהוי: 6978620

כתובת: רח' יעקב פולודצקי 22/1 ירושלים
מס' טלפון: 02-6452255

המתכנן

ב.ד. יעד לפתרונות אדריכלים בע"מ

עמליה ביכובסקי, אדריכלית ומתכנתת ערים
מס' זיהוי: 011540176
מס' רשיון: 28582 / תוקף: 15.02.2006

עמליה ביכובסקי
אדריכלית ומתכנתת ערים
רשיון מס' 28582

כתובת: רח' אברבנאל 26, ירושלים 92477
מס' טלפון: 02-5663777

תאריך: נובמבר 2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7265
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 24/04 ביום 28.10.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה