

מרחב תכנון מחוזי ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

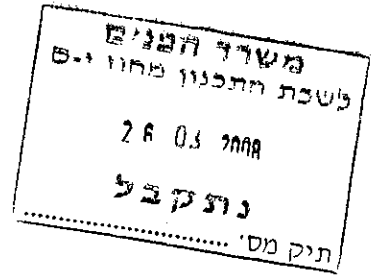
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 7843

שינוי לתכנית מס' 3188, 3188א', 3188ב'

ולתכנית מתאר מקומית

תכנית איחוד וחלוקה חדשה בהסכמה



1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7843, שינוי לתכניות מס' 3188, 3188א', 3188ב', ולתכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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 תכנית מס' 7843 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 2.5 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מורשה, שטח בין הרחובות הלני המלכה, דניאל ונתן הנביא, גוש 30053, חלקות 39, 43, 44, 45, וחלק מחלקה 41, הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) איחוד וחלוקה מחדש בין המגרשים בהסכמה. הקו הכחול המקוטע בתשריט תכנית מס' 7843 הוא הגבול לאיחוד וחלוקה.

(ב) קביעת בינוי עבור תוספות בניה במגרש חדש 1.

(ד) שינוי בקווי בנין, במגרש חדש 1.

(ה) קביעת מספר יחיד במגרש חדש 1 ל- 6.

(ו) קביעת שטחי הבניה במגרש חדש 1 בהיקף של 610 מ"ר

עיקריים, ללא שטחי שרות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכניות מס' 3188, 3188 א', 3188 ב' וכן ההוראות שבתכנית מס' 7843 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 מיוחד**לשימור:**

השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' 7843 בפסים צהוב אדום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד לשימור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3188, 3188 א' ו-3188 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד לשימור, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים במגרש מס' 1.
- (ב) הבניה בכל המפלסים במגרש מס' 1 חדש תהיה בהתאם לקווי הבניין, כמפורט בתשריט.
- (ג) גובה הבניה במגרש חדש מס' 1 יהיה כמצוין בנספח הבינוי נספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור המכסימלי במגרש חדש מס' 1 יהיה 6 יחיד.
- (ה) זכויות הבניה במגרש חדש מס' 1 יהיו - שטחים עיקריים: 610.00 מ"ר כמו כן אין תוספת שטחי שירות.
- (ו) כל יתר ההוראות בתכניות 3188, 3188 א', 3188 ב' שלא שונו במפורט בתכנית מס' 7843 ממשיכות לחול.
- (ז) כל הוראות התכנית מתייחסות רק למגרש מס' 1 חדש וביתר המגרשים ההתייחסות הנה רק לנושא איחוד וחלוקה מחדש ועליהן חלות תכניות 3188, 3188 א' ו-3188 ב'.
- (ח) כל ההוראות מתכניות קודמות לעניין שימור תקפות וחלות בתכנית זו.
- (ט) גובה התוספת הדרומית במפלס 6.49 לדירה מס' לא יעלה על 9.80 מ', תוספת זו תיבנה באופן שלא תהיה גישה לגג התוספת, לא יעשה בה שימוש כל שהו (גם לא לתקנים טכניים) ולא יבנה סביבה מעקה.

- (*) במפל 6.49 בתוספת הדרומית לדירה 6 תיבנה באופן שלא תהיה גישה לגג התוספת, לא יעשה בה שימוש כלשהו (גם לא למתקנים על הגג) ולא יבנה מסביבה מעקה.
- (יא) המעבר במפלס 1,61 – בין בור המים לבין דירה מס' 3 יישאר פתוח ולא ייסגר.
- (יב) התכנית מצויה בתחום רצועה לתכנון מסילה תת קרקעית. תותר בניה על הקרקע ובניה תת קרקעית עד לעומק הנדרש עבור יסודות, בהתאם להוראות התכנית. בעומק שמעבר לכך, תישמר הרצועה לתכנון על כל המשמעויות הכרוכות בכך עפ"י תמ"א 9/23.
- 10. הריסה:**
המבנים המסומנים בצהוב בנספח הבינוי הנם להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה (כלומר יחידות 2, 5, ו-6).
- 11. חניה פרטית:**
החניה הפרטית תהיה בהתאם לתכנית מס' 3188 א'.
- 12. אנטנות טלביזיה ורדיו:**
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 13. קולטי שמש על הגג:**
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 14. תחנת שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 15. תנאים למתן היתר:**
(א) תנאי למתן היתר בניה ליחידות מס' 1 ו-4 יהיה הסטת בלוני הגז שבבעלותם למקום שיקבע בתאום עם העירייה.
(ב) השטחים המסומנים בצהוב להריסה בנספח מס' 1 יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
- 16. סטייה ניכרת:**
מספר יחידות הדיור, מפלסי הקומות, גובה הגגות, קווי הבניין והמעבר שבמפלס 1.6 – בין בור המים לבין דירה מס' 3 כמעבר פתוח הינם

הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה מהם מהווה סטייה ניכרת.

- (א) התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
 (ב) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל
 חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) למגרשים 1 ו-2,
 שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור
 הועדה המקומית.
 (ג) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 17ב', רשאית הועדה
 המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום
 ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. רישום, איחוד

וחלוקה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה
 המגיע לה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום
 בהתאם להוראות החוק.

18. היטל השבחה:

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 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 התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים
 והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית
 ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל
 תיקון וכל נזק שיגרם 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 לעירייה כתנאי למתן היתר
 בניה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בטטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם

24-03-2008

בגין השטח הכלול בתכנית, אין נחתימתנו על התכנית זכרה או חודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאחזנו על פי זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

רח' יפו 216, בנין שערי העיר, ירושלים

טל: 02-5318870

11.3.08

יוסי טל

מגיש התכנית:

רח' שדה חמד 13, מבשרת ציון

טל: 02-5341471

גוגנהיים | בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

המתכנן:

דוד גוגנהיים, אדריכל

רח' עמק רפאים 24, ירושלים

טל: 02-5610103

Handwritten signature and number 214108