

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7595 א'
 שינוי לתכנית מס' מ.ק. 7595
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7595 א'
 שינוי לתכנית מס' מ.ק. / 7595
- 1.2 גבולות התכנית
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית:
 כ-0.674 דונם.
- 1.4 מקום התכנית:
 1.4.1 ירושלים, שבי תלפיות, רח' רבינו פוליטי 18.
 1.4.2 גוש 30116 חלקה 45.
 1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 220900 ל-220960
 בין קואורדינטות רוחב 628425 ל-628475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
- 2.1.3 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
 המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין
 מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראת התכנית ובנושאים שנקבעו
 כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר,
 אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
 לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 א. דברי הסבר.
 ב. תמונות.
 ג. חישוב שטחים.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.
- 3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 3.2.1 חפירת קומת מרתף.
 - 3.2.2 הפיכת שטחי שרות בקומת המחסנים לשטח עיקרי הכל לשם הרחבת יח"ד הקיימת בקומה שמעל, בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 3.4 הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-908.8 מ"ר.
- 3.5 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.6 קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.

4. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכניות מס' מ.ק. 7595 וההוראות שבתכנית מס' 7595א' זו.

5. ייעודי קרקע

5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת

יעוד המגרש	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			שטחים מעל מפלס 0.00	שטחים מתחת למפלס 0.00
		מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ		
מגורים	586.3	61.5	647.8	239.5	-61.5	178.0	825.8	0	825.8
	--	83.0	83.0	--	--	--	83.0	83.0	--
סה"כ	586.3	144.5	730.8	239.5	-61.5	178.0	908.8	83.0	825.8

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2.
 - 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
 - 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3 הוראות בינוי ופיתוח
 - 5.3.1 מס' הקומות המירבי בבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

- 5.3.2 מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.3.3 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחל אבן הבניין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3.4 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.3.5 תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

6. אזור מגורים 2:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת, הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית מס' מ.ק. 7595 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. חפירת קומת מרתף במפלס 135-
 2. הפיכת שטח שרות בקומת המחסנים מפלס 170 + לשטח עיקרי.
- כל האמור לעיל לשלם הרחבת יח"ד מס' 2 הקיימת בקומה שמעל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט ובקו נקודה בצבע אדום.

7. תנאים למתן היתר בניה

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 ; 6, תנאים למתן היתר בניה הינם:
- 7.2.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, קירות תמך, גדרות וכו'.
- 7.2.3 תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בתקנים לעניין איורור התוספת המבוקשת.
- 7.2.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו לביצוע על חשבונם בלבד, של 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 הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר).
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

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 מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אל אם כן נאמר אחרת.

9. חניה פרטית:

- 9.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר הבניה.
- 9.2 החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. שטחים אלו ירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל גדר וחפץ.

11. ביצוע התכנית לצורכי רישום:

- 11.1 התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- 11.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- 11.3 השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- 11.4 מיד עם אישורה של תכנית מס' 7595 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.). כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- 11.5 במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

12. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- 12.1 מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאשרה ככשרה לרישום.
- 12.2 אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

חתימות:

בעלי הקרקע:

טובול אורן ת.ז. 59659888
 מילר ניבו ת.ז. 25304239
 בן ציון יצחק ת.ז. 43276286
 מלכה אלי ת.ז. 8753477
 טובול בועז ת.ז. 58032384

Handwritten signatures and notes:
 וצוקא ו
 ט.א.י

כולם מרחוב רבינו פוליטי 18 ירושלים.

חתימת מגישי התכנית:

טובול אורן רבינו פוליטי 18
 ת.ז. 59659888 טל. 02-6734977
 טובול בועז רבינו פוליטי 18
 ת.ז. 58032384

Handwritten signatures and notes:
 ט.א.י

חתימת המתכנן:

אדריכל אילן אפרת, מ.ר. 08176
 רח' יהודה 14 בקעה ירושלים
 טל' 02-6734030 פקס: 02-6718199

Handwritten notes and stamp:
 אילן אפרת אדריכל
 יהודה 14 בקעה ירושלים
 02-6734030

תאריך: 12.04

04.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1000
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1000 ביום 10.04.06
 מינהל תכנון ה' ה' ה'
 יו"ר הועדה ה' ה' ה'

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 1000
 הועדה המחוזית החליטה לחפיד את התכנית
 בישיבה מס' 1000 ביום 10.04.06
 יו"ר הועדה ה' ה' ה'