

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7208
שינוי מס' 7/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 7208
שינוי מס' 7/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת
(להלן: "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: "הוראות התוכנית"),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: "התשריט"),
וגיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: "נספח מס' 1").
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

775 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' גונן ו', רח' שמעון בן גמליאל מס' 17
גוש 30173
חלקה 135 ו- 49

שטח בין קואורדינטות אורך 170025 ל- 170075
לבין קואורדינטות רוחב 129300 ל- 129375
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 1 ולדרך.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת קרקע ובקומה ראשונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומת קרקע תחתונה, לשם הרחבת מחסן בהתאם לנספח בינוי ושקיים בשטח.
- ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח וקביעתם 564 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
- ח. איחוד וחלוקה חדשה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תוכנית המתאר") לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' **2054** וההוראות שבתוכנית מס' **7208** זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות נקבעו בתוכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים, 5 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה בקומת קרקע (מפלס 0.00) ובקומה ראשונה (מפלס +2.85) לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. תותר תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס -1.95) לשם הרחבת מחסן, כמפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ושקיים בשטח.

ג. שטחי הבנייה המרביים הם 563.77 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ במ"ר		שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר				
מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
564	193	371				564	193	371	במפלס 0.00 ומעליו
26.40	--	26.40	--	--	26.40	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
564			--	--	26.40	564	193	371	סה"כ

הערות לטבלא:

השטחים המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' קומות מירבי לבניין הוא שתי קומות מעל קומת המרתף/קרקע תחתונה. גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

- ה. מסי' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו. יתרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מאותו סוג גוון וכיחול אבן הבניין הקיים המקורי. הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ז. שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

10. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. מבנה להריסה:

הבניינים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

- תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה ואו הרחבת דרך.

13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

- א. התוכנית 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 תוכנית 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 לעי"ל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"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.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני דרוש אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

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

20. תשתית:

- מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או 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 ע"י מהנדס העיר.
- מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת – קרקעי לרבות קו מיס, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בנייה.
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו הורה שיישם
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כוון להטות כל זכות היוזם הקבועה או לכל כלי תכנון אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הישגה. תחתם עשנו הסכם תמורה
 בגינו, ואין התכניתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשונה טובעתה. לפי כל הורה ועמיתו כל זמן
 למען הכר ספק מועהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו וזכרנו
 בגין השטה הכלול בתכנית, אין בהתכניתנו על התכנית הסבה או

24-02-2002

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות תכנון
 הפרטנו ע"י מי שרכש כאמור על פני זכויות תכנון
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור והפנינו כן היות

עמוס המדמו, אדריכל המתוו
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:

לוי שם טוב "בשם הדיירים"

ת.ז מספר 7186981 8'11 שם/אב

רח' רשב"ג 17

טלפון: 052-600923

חתימת המתכנן:

מחמוד אלגול

ת.ז מספר 080510449

מספר רשיון 12576

ת.ד 20405, ירושלים

טלפון: 6725442

תאריך: 1.11.2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4908
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 4908 ת.ד 20405

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4908
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4908 ת.ד 20405

סמנכ"ל תכנון