

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7232

שינוי מס' 39/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7232, שינוי מס' 39/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. 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- 117 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' חברת משניות מס' 18, גוש 30063, חלקה 128, שטח בין קואורדינטות אורך 221.220 – 221.250 לבין קואורדינטות רוחב 632.605 – 632.630 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הוראות בדבר הריסת בנין קיים בחלקה והקמת בנין מגורים חדש במקומו בן 4 קומות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור.
 - לרבות בניה בקו בניו אפס בארבעת החזיתות.
 - (ד) קביעת גובה בניה ומספר קומות מרבי ל- 4 קומות.
 - (ה) קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה ל- 4 יחידות דיור.
 - (ו) הגדלת שטחי בניה מרביים בחלקה וקביעתם ל- 406.50 מ"ר.
 - (ז) קביעת חזית לשימור.

- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ט) ביטול הוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר חובת הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.
 (י) קביעת הוראות בגין הריסת בנין.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7232 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 שעליה 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו.

(א) תותר הריסת הבניין הקיים בשטח למעט האמור בסיף (ז) להלן והקמת בנין חדש במקומו, בהתאם לנספח מס' 1 ותחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים הם: 406.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	סה"כ			שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
במפלס ± 0.00 ומעליון	406.43	172.43	234.00	21.48	21.48	-	384.95	150.95	234.00	
מתחת למפלס ± 0.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ	406.43	172.43	234.00	21.48	21.48	-	384.95	150.95	234.00	

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המרבי של הבנין יהא 4 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מספר יחידות הדיור המרבי בבנין לא יעלה על 4 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. ראה סעיף 9 (ח - 1) להלן.

(ו) החזית המסומנת בתשריט בקו אדום והמפורטת בנספח מס' 1 היא חזית לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:
 (1) לא תותר הריסתה ו/או פגיעה בה.
 (2) כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח תחזק ותשופץ חזית זו, ללא פירוקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום עם רכז ועדת השימור העירונית.

(ז) שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים בדבר:

(א) חומרי הבניה.

(ב) שימוש באותם חומרי הבניה של הבנין המקורי שנהרס.

(ג) ראה סעיף קטן (ו) לעיל.

(2) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת

בשטח.

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 לבנין שיוקם בשטח.

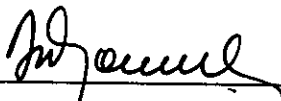
11. בנין להריסה: הבניין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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 נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כלשהי.
- 14 קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
על הגג:
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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.
16. 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 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 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.

כולל חב"ד (הקדש)
 ת.ד. 5086 ירושלים
 טל: 02-6273444 מ.ה. 900003394

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

הקדש כולל חב"ד
 לידי עו"ד אשר דל
 רח' ז'בוטינסקי 155, רמת גן
 טל. 02-6263976, ירושלים


 דורית גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

חתימת המתכנן
 דורית גורן מ.ר. 25192
 רח' אגריפס 8, טל" 02-6247347
 ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 13 בפברואר 2000, לדיון בועדה מקומית.
 18 באוגוסט 2000, לדיון בועדה מחוזית.
 14 ביולי 2002, להפקדה.
 2 בספטמבר 2002, להפקדה.
 13 באפריל 2003, למתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4882
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 10/03 ביום 28.8.03
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה