

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7581
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 2673
ולתכנית המיתאר ירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7581.

שינוי 1/00 לתכנית מס' 2673

ולתכנית המתאר ירושלים.

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. 250:1 (להלן: התשריט)

גיליון אחד של תכנית הבינוי הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 1)

ומסמך מיום 14/11/2001 בעניין הסדרת מקומות חניה במגרש מס' 16 עפ"י

תכנית 2673 (להלן: נספח מס' 2).

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2113 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב דוד אליעזרי מס' 11.

גוש 30341 חלקות מס' 274, 278, 285.

מגרשים מס' 12, 16, 42 עפ"י תכנית מס' 2673.

שטח בין קוארדינטות רוחב - 630450-630250.

לבין קוארדינטות אורך - 217950-218100

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור בבניין הקיים, עפ"י המפורט להלן:
 1. במפלס (- 6.00) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת שלוש יחידות דיור קיימות במפלס שמעל.
 2. במפלס (- 3.00) קביעת בינוי לתוספת חדר ליח"ד קיימת.
 3. במפלס (+ 3.00) קביעת בינוי לתוספת קומה על הגג לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות מתחתן.
- ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל - 546.53 מ"ר.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי משתי קומות לארבע קומות.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת מקומות חניה לבניין בתחום חלקה 278 בגוש 30341 (מגרש מסי 16 עפ"י תכנית 2673).
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

- על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מסי 2673 וההוראות שבתכנית מסי 7581 זו.

8. הוראות התכנית:

- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2673 לאזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבניין עפ"י המפורט להלן:
 - במפלס -6.00 קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת שלוש יחידות דיור מעליה ע"י תוספת של חדרים ומדרגות פנימיות, התוספת תקבע בקונטור מלא של הדירות. במפלס 3.00 - קביעת בינוי לתוספת חדר לדירה מסי 3 בחזית הדרום מערבית. במפלס 3.00 + קביעת בינוי לתוספת קומה לשם תוספת שלושה חדרים וחדר אמבטיה לדירה מסי 5 ובינוי של ארבעה חדרים וחדר אמבטיה לדירה מסי 4, הכל עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם למסומן באדום בנספח הבינוי.

ב. בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בתכנית 2673 יקבעו שטחי הבניה המרביים במגרש לתוספת :

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	
197.3	-----	197.30	שטחים מעל מפלס 0.00
349.23	-----	349.23	שטחים מתחת למפלס 0.00
546.53	-----	546.53	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב, 1992.
הערה: במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

- ג. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 4 קומות.
- ד. גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם לנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המרבי במגרש ייקבע ל- 5 יחידות דיור. לא תותר תוספת יחידות דיור ועל כך תירשם הערה אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.
- ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת הבנין הקיים. לא תותר בניה באבן נסורה.
- ז. שלבי הבניה להכשרת מקומות החניה הנדרשים יהיו כמצויין בס' 10 ג' להלן. תנאי למתן היתר בניה למגרש מס' 12 בתכנית זו יהיה בינוי כל מקומות החניה במסגרת מגרש מס' 16 בתכנית 2673, בהתאם לשלבויות הביצוע כמפורט בסעיף 10 ג' להלן.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש.
- ט. תנאים למתן היתר בניה :
 1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בהתאם לס' 10 ג' להלן.
 2. תאום עם מפקדת הג"א.
 3. ראה סעיף 13 להלן.
 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת האלמנטים הבנויים המסומנים בצהוב להריסה בנספח הבינוי ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב הנו שטח לחניה פרטית.
- ב. בשטח תכנית מס' 2673 במגרש מס' 16 ייקבעו 5 מקומות לטובת דיירי הבניין במגרש מס' 12 בתכנית זו.
- ג. שלבים לביצוע החניה: בשלב א' תוכשר חניה במגרש מס' 16 שעפ"י תכנית

2673 על פני הקרקע. בשלב ב' תבנה חניה נוספת של 5 מקומות מעל לתקן הנדרש בתכנית 7813. חמש מקומות חניה אלה יהיו מיועדים לטובת תכנית 7581. בעת תקופת הבניה של המוצע בתכנית 7813 תקבע חניה זמנית על הדרך.

11. שטח לאזור מסחרי :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים הוא שטח לאזור מסחרי עפ"י תכנית מס' 4683 וחלות עליו ההוראות בתכנית זו.

12. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים שחורים אלכסוניים הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל עפ"י תכנית מס' 4683 וחלות עליו ההוראות בתכנית זו.

13. מבנה להריסה:

המבנה והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום בהתאם להוראות תכנית 2673 ולתכנית 7581 זו.

15. 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.

16. היטל השבחה:

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

17. תשתית:

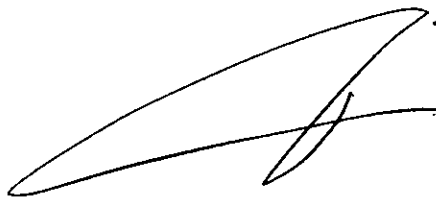
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז ו/ או תא ביוב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין 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.

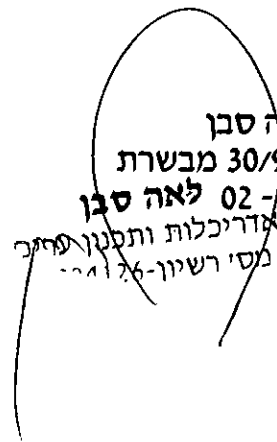
חתימות:

מגישי התכנית : חברת גוש וחלקה – יואב דוגה.
ת.ז.: 56073562 מס' טל: 353433 – 055
כתובת: רחוב אליעזרי 11 ירושלים.



בעלי הקרקע: חברת גוש וחלקה – יואב דוגה.
ת.ז.: 56073562 מס' טל: 353433 – 055
כתובת: רחוב אליעזרי 11 ירושלים.

המתכנן:

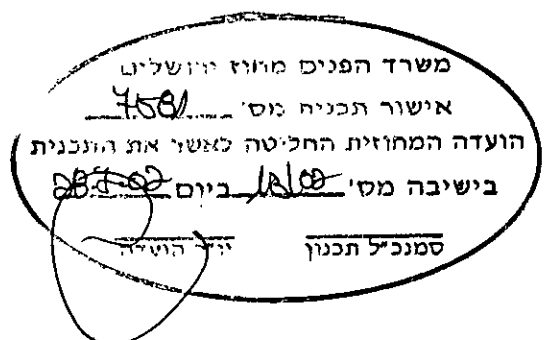


אדריכלית לאה סבן
רחוב החרמון 30/9 מבשרת
טל: 02-5330462 לאה סבן

אדריכלות ותכנון ע"מ
מס' רשיון-26/11

תאריך:

07/2002



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7501
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 1800 ביום 28.7.02
סמנכ"ל תכנון _____
יו"ר הוטייה _____