



מחוז-ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכניות מס' 7651

שינוי מס' 100 / 61 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מספר 7651
שינוי מספר 00 / 61 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) וגליון
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 המסומן בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 670 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קרית יובל דח' בורוכוב 54, גוש 30398, חלקה 31.
שטח בין קואורדינטות אורך 216585, 216530 לבין קואורדינטות רוחב
630165, 630235.
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 1. קביעת בניי לתוספת קומת קרקע תחתונה לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
 2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה קומה.
 3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
 - ג. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת קווי בנין חדשים מירביים לבניה, כאמור.
 - ה. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות ל- 4 קומות (חפירת קומה חדשה ותוספת קומה עליונה).
 - ו. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל- 373.82 מ"ר.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית
מס' 7651 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, הלוח ההוראות המגבילות ביותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבניה המפורטות להלן:

1. תותר תוספת קומת קרקע תחתונה (במפלס 2.80 -) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמעליה.

2. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע עליונה (מפלס 0.00 +) ובקומה א' (מפלס 3.14 +) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה קומה.

3. תותר תוספת קומה עליונה לבנין (מפלס 6.22 +) לשם הרחבות שתי יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה; כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1

ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם: 373.82 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

קומה / מפלס	תוספת - שטחים עיקריים			שטחי שינוי		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
ק. קרקע תחתונה	-	110.88		-	-	110.88
ק. קרקע עליונה		74.38		-	-	74.38
קומה א'		74.38				74.38
קומה ב'	-	114.18		-	-	114.18
סה"כ		373.82		-	-	373.82

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים). התשנ"ב - 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. כחלק מהיתר הבניה כל הבניין יצופה באבן טבעית מרובעת ומסוגלת.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת

הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים

הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי

שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע - התוספות בגג יבנו בנפרד ובהינף אחד, שאר התוספות יבנו בהינף אחד בלבד. יוחזר שינוי בשלבי הביצוע לעת מתן היתר בניה.
ח. החלוקה הפנימית של הדירות בנטפח הבינוי מנחה בלבד.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשובנו כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. מבנה וגדר להריסה:

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תור הצבת קולטים לזודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע(ללא דודים).
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 השבחה 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 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 בותו שטח, להבטחת ביצוע האמוד לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לבו התנגדות ופרוטוקול להכניס, בתנאי שיש תחילת כפופה לאישור רשמיים המכונן הכוונת. אין בה כדי להקנות כל זכות לזיגם התכנית. לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה הסכמה המהירה עם בעל השטח מתאים בנינו, ואין התחייבות זו מאה במקום הסכמה. בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות זרה, לפי כל הודעה ו/או כל דין, לטעון הכר ספק טענה בזה כי אה נעשה או יעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין מחייבנו על תכנית הכרה או

- 5 - 09 - 2002

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות אחרות בגלל הפרתו ע"י מי שרכש נאמרו על פני זכויות מלכתחילה בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועשוי כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המתוח
ממ"ל - מחוז ירושלים

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216 בנין שערי
העיר, ירושלים.
טל' 02-5318888

חתימה:

חתימת מגישי התכנית:

דודן וחנה יצחק
ת"ז 56427420
רח' בורוכוב 54, קרית
יובל, ירושלים
טל' 02-6415876

חתימה:

חתימת המתכנן:

שרותי הנדסה ובניה-
אדריכל יבגני חלדייב
מס' רשיון 60290
ת"ד 8378, חיקוד
91083 ירושלים.
טל' 02-6737487

חתימה:

שחל
אדריכלים
ת.ד. 32391 ירושלים 91323

x

תאריך: 7/8/2002

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4601
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8302 ביום 14.8.02
סמנכ"ל תכנון
ע"ר הועדה