

מתחן ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 7747

ושינוי מסי 00 לתכנית מסי 4565 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מסי 7747  
שינוי מס' 00 / לתוכנית מס' 4565 ב'  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .  
(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

2.

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250  
(להלן התשריט)  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק. מ. 1:100  
(להלן : גספח מסי 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .

גבולות התכנית :

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

שטח התכנית :

4.

כ-712 מ"ר

מקום התכנית :

5.

ירושלים, שכל קטמון רח' אליעזר בן יאיר מס' 28

גוש: 30144

חלקה 46

שטח בין קואורדינטות אורך 169175 ל 169239

לבין קואורדינטות רוחב 128967 ל 128912

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. קביעת בינוי לבניית תוספת לבניין קיים .
- הבניין בן שלוש קומות לשם יצירת 5 יחידות דיור הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- ג. קביעת גובה בניה ומס' קומות מרבי .
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח מ' 580 מ"ר ל- 740.01 מ"ר.
- ה. הגדלת מס' יחידות מ- 4 מאושרות בשטח ל- 5 יחידות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה .
- ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 4565 ב' וההוראות שבתוכנית מס' 7747 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 , כאם אינם מצוינים במקרא שבתשריט ) .  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית 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 בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 4565 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
א. קביעת בינוי לבניית תוספת לבניין קיים . הבניין בן 3 קומות לשם יצירת 5 יחידות דיור .  
האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 , בתחום קווי הבינוי המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. תותר הגדלת מס' יחידות בשטח מ- 4 מאושרות ל- 5 יחידות.

ג. שטחי הבניה המרביים הם 740.01 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ במ"ר		שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
583.72	145.77	437.95	19.74	5.50	14.24	563.98	140.27	423.71	שטחים מעל ה- 0.00
156.29		156.29	—	—	—	156.29		156.29	שטחים מתחת ל- 0.00
740.01			19.74			720.27	140.27	580.00	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 3 קומות , מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ה. מס' יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בנין תוספתות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי , המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. מקור האנרגיה יהיה גז או חשמל בלבד.

ח. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- תוספת הבניה בהזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות

לחדר מדרגות משותף תיבנה בהיגף אחד.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח

ובדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.

2. אישור תוכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

3. תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים:

א. מגיש התוכנית יחויב בתשלום היטליי ביוב .

ב. מגיש התוכנית יגיש תכנית חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית לאישור,

ויבצע את העבודה כולל כל התיקונים הדרושים על חשבונם בתאום ופקוח

מחלקת הביוב.

- ג. האינסטלציה של הבניין תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
4. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר :  
 א. פינוי פסולת בניה מהמקום בסיום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.  
 ב. שיקום כביש ומדרכה סמוכים לחלקה בכל מקרה של פגיעה.  
 להבטחת האמור לעיל תופקד ערכות בנקאית לטובת עיריית ירושלים.
5. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאישור הסכיבה :  
 א. הכנת פרט למגיעת גז ראדון.  
 ב. פרט להצנעת מזגנים מפוצלים.  
 ג. תכנון יציאת הארובות ( יציאת ארובות תהיה 60 ס"מ לפחות מכל פתח בבניין ) .

10. חנייה פרטית :

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית .  
 ב. הזעדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לחקן החנייה לבניין בשטח.  
 ג. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 .

11. גדר להריסה:

הגדר המתחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם , לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר , או לפני העברת השטח על שם העירייה , במועד המוקדם שביניהם.

12. חחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

14. קולטי שמש בגג :

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

15. היטל השבחה:

- א. החוק 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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות.

16. תשתית :

מגישי התוכנית 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 התוכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד , כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרכות קו מים , קו ביוב , קו חשמל , כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח , להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התוכנית כתב התחייבות להגנת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימת בעלי הקרקע :

מ"ז 513/30/7 ת"ז מרדכי נגה  
 מ"ז 5457048 ת"ז מרדכי מנשה  
 טל: \_\_\_\_\_  
 כריף שמחה ת"ז \_\_\_\_\_  
 טל: \_\_\_\_\_  
 מדינת ישראל

חתימה:  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-6246947 בן יהודה 1 י"פ

רוני שנית

אדריכלית

\_\_\_\_\_ (Signature)  
 2.1.03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 774  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
 בישיבה מס' 1103  
 סמנכ"ל תכנון \_\_\_\_\_  
 ע"ד הועדה \_\_\_\_\_