

התקן
20/01/05

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7748

שינוי 1/01 לתכנית מס' 1477

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7748 שינוי 1/01 לתכנית מס' 1477, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 1339 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי מטרסדורף, רח' פנים מאירות מס' 13, גוש 30234 חלקה 83, שטח בין קואורדינטות אורך - 169200 ל- 169270 לבין קואורדינטות רוחב - 133590 ל- 133655 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 7 קומות ל- 8 קומות מעל קומת מרתף.
 - (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 3649 מ"ר.
 - (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1477 וההוראות שבתכנית מס' 7748 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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1477 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה (במפלס +10.50) להרחבת הדירות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 3649 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1772.12	---	1772.12	273.70	---	273.70	1498.42	---	1498.42	מתחת למפלס 0.00
1876.04	151.81	1724.23	160.36	10.89	149.47	1715.68	140.92	1574.76	מעל מפלס 0.00
3648.16	151.81	3496.35	434.06	10.89	423.17	3214.10	140.92	3091.36	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) תותר הגדלת מס' הקומות המירבי מ-7 קומות ל-8 קומות מעל קומת מרתף, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.

(ה) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 24 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה 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 וכדו'.

א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

10. חניה פרטית:

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

11. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

12. קולטי שמש:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית, תנאי 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. תחנת שנאים:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

14. תשתית:

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 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.

(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.

15. היטל השבחה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות ההסכום הנוכחיות.
 אין בה כדי להסגות כל זכויות לתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונתחם עליו הסכם מתאים כגינו, ואין התייחסונו בו באה בבקום התכנית כל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות בוסכמת, לפי כל חנות ועפ"י כל דין. לכעז הסר ספק נוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה ל ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמז, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

08-07-2002
 5318888

חתימת בעלי הקרקע: _____
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים טל': 5318888

חתימת מגישי התכנית: הי בקסר
 הלל בוקסר, רח' פנים מאירות 13 ירושלים ת"ז: 17206616 טל': 5372459

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק
 נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 4.7.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7748
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1019 ביום 8.8.02
 סמוכיל הבנין

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 7748
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1019 ביום 8.8.02
 יו"ר הועדה
מתתיהו חותה
 ממונה על מחוז ירושלים