

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7862

שינוי 1/00 לתכנית מס' 1682

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7862 שינוי 1/00 לתכנית מס' 1682, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי 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.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 1007 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גבעת הורדים, רח' שמעוני דוד מס' 53, גוש 30122 חלקה 81, שטח בין קואורדינטות אורך - 219240 ל- 219300 לבין קואורדינטות רוחב - 629790 ל- 629865 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג', ו-ד' לשם הרחבות יחיד קיימות ותוספת יסודות ועמודים בקומות קרקע ו-א' לשם תמיכה בתוספות הבניה בקומות שמעליה.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1631 מ"ר.
(ה) 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' 1682 וההוראות שבתכנית מס' 7862 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 2: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1682 לגבי אזור מגורים 1 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו בינויים בקומה א' (מפלס 0.00 ±), בקומה ב' (מפלס 3.00 +) בקומה ג' (מפלס 6.00 +) בקומה ד' (מפלס 9.00 +) לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת יסודות זעמודים בקומת קרקע ו-א' (מפלסים 3.20 -, 0.34 +) לשם תמיכה בתוספות הבניה בקומות שמעליה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1631 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1332	335	997	168	28	140	1164	307	857	שטחים מעל למפלס 0.00
299	92	207	299	92	207	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
1631	427	1204	467	120	347	1164	307	857	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) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניה.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 9 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות 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.

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

9 (ו) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שיגרמו לכביש והמדרכה הסמוכים לחלקה ובתוך תחום החלקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, ולהבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי התכנית לטובת עיריית ירושלים (סכום הערבות יקבע בשלב היתר הבניה).

10. חניה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

15. קולטי שמש

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

על הגג:16. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

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, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות 5/...

הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עובדות 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 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 

מנגן אליהו, רח' שמעוני 53 ירושלים ת"ז: 34196 טל': 6790122

בן גרשום דוד, רח' שמעוני 53 ירושלים ת"ז: 17870650 טל': 6795389

לדרר דניאל, רח' שמעוני 53 ירושלים ת"ז: 015712979 טל': 6787033

בעלי קרקע נוספים: מנגן נינט, עמר צביה, עמר ציון, בן גרשום דפנה, שגיאה שרה, שגיאה אלי, גלזר משה שמואל, גלזר רות, רוסמן נורמן, רוסמן איילין, לדרר קטרין, אפשטיין קיקוא, אפשטיין אורי, דושניק מתת, רופין אילן, רופין דנה.

יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

משרד הפנים מתוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4862
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 18102 ביום 20.6.02
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 3.7.02