

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7876

שינוי מס' 00 / 2 לתכנית מס' 1210

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7876
שינוי מס' 00 / 2 לתכנית מס' 1210
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),

גיליון 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- 570 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קרית שמואל, רח' עזה מס' 35

גוש: 30026

חלקה: 131

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבניין הקיים בשטח כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לסגירת חדר מדרגות בחזית הצפון מזרחית של הבניין.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה העליונה של הבניין לשם הרחבת דירה קיימת בקומה זו.
3. התרת סגירת מרפסות בחזית הקדמית של הבניין.
- כל האמור לעיל, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 721.47 מ"ר, מתוכם 670.75 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ה) קביעת הוראות בינוי ופיתוח 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' 1210 וההוראות שבתכנית מס' 7876 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1210 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בבניין הקיים כמפורט להלן:
1. תותר סגירת חדר המדרגות בחזית הצפון מזרחית של הבניין.
2. תותר תוספת בניה בקומה עליונה (מפלס +9.70) של הבניין, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
3. תותר סגירת מרפסות קיימות בחזיתו הקדמית של הבניין.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו-נקודה, בטוש אדום.

(ב) שטחי הבנייה המרביים הם 721.47 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ					
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ			
622.01	48.74	670.75	39.54	11.18	50.72	661.55	59.92	721.47	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
622.01	48.74	670.75	39.54	11.18	50.72	661.55	59.92	721.47	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות.
גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 6 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו וכי לא תותר כל חלוקה של יחידת הדיור המצוינת בנספח הבינוי כייחידת דיור מס' 6 לשתי יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע בטיח גרנוליט עם אגרגט דק בגוון אפור כדוגמת הבניין הקיים.
הקיר המוצע בגבול החלקה לכיוון רחוב עזה יהיה בטיח גרנוליט בשילוב אבן בהתאמה לקיים.
העמדים המוצעים בתוספת הבניה בקומה העליונה יהיו זהים לעמדים הקיימים בקומות שמתחתיה.

(ו) שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- (ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר המיגון בשטח.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים בדבר חומרי הבניה המוצעים כולל חידוש הטיח בבניין כולו בכל החזיתות.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא חתימת מגישי הבקשה להיתר, על כתב התחייבות להנחת דעת היועץ המשפטי לעירייה לפיו, במועד בו תחליט הועדה המקומית להפקיע את השטח המיועד לדרך ו/או לבצע את הדרך בשטח חלקה 131 בגוש 30026, לא יתבעו כל פיצוי בגין ביצוע הפיתוח בתחום הדרך, המפורט בנספח מס' 1 והריסתו לצורך ביצוע הרחבת הדרך וכי הפיתוח יהרס על ידם ועל חשבונם במועד שידרשו לכך ע"י הועדה המקומית.

4. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין לגבי הפיתוח שיותר בשטח הדרך, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו. לא תותר בניה בשטח החלקה, קודם הצגת הערת האזהרה, כאמור לעיל.

5. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה המוצעת בתכנית, יטויחו מחדש כל חזיתות הבניין בטיח גרנוליט עם אגרגט דק בגוון אפור, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

10 חניה פרטית:

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

11 דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
(א) השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
(ב) פיתוח השטח שבתחום הדרך הציבורית שבתכנית, המפורט בנספח מס' 1 הינו פיתוח שטח זמני עד לביצוע הרחבת רח' עמ.
(ג) ראה סעיף 9(ז)3 לעיל.

12 הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויעברו 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15 קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16 היטל השבחה:

א. 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח 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 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 מק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין ותת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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:

נתניהו שרה ובנימין
רות אביגדורי ת.ז. 002618
יעל דסברג ת.ז. 002619

הדסה אביגדורי (אבידוב) ת.ז. 258929

חיים דסברג ת.ז. 833198

מיכל דסברג ת.ז. 5983110

אורי עמנואל דסברג ת.ז. 5607523

רח' עזה 35,
ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

אילן לינהרדץ
ראש אגף בטחון
משרד ראש הממשלה

משרד ראש הממשלה (ע"י אילן לינהרדץ, קב"ט)
רח' קפלן 3, קריית הממשלה
ירושלים
טל' 02-6705454

חתימת המתכנן:



דב גליא, אדריכל
רח' אגרון 24
ירושלים
טל' 02-6259695

מנהל החמה
שמ' אשכול
נהיא - אשכול
למערכת רלי - אשכול

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4006
תאריך: 28.2.2002
בישיבה מס' 10111
שמנכ"ל תכנון
עוזר העו"ד