



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7976

שנוי מס' 8/00 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7976, שינוי מס' 8/00 לתכנית מס' 1042. 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 בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-750 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' הרב פרנק מס' 9, גוש 30342 חלקה 56; שטח בין קואורדינטות אורך 167545 ל-167615 לבין קואורדינטות רוחב 130105 ל-130240; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
 - (ה) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספת ל-121 מ"ר.
 - (ו) קביעה בגין גדר להריסה.
 - (ז) קביעת עצים לשימור.
 - (ח) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

(ט) קביעת שטח לחניה פרטית.

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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 7976 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באס אינס מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית 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 שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה, לשם הרחבת שתי יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 121.00 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	
120.82	--	--	--	120.82	120.82	--	במפלס 0.00 ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 0.00
120.82	--	--	--	120.82	120.82	--	סה"כ

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

(ד) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

(ה) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(1) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו מהווה אך ורק הרחבה של יחידות דיור קיימות מתחתיה, ולא תוספת של יחידות דיור. להבטחת האמור לעיל תירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(2) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(3) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(4) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(5) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א ועם שפ"ע.
2. תיאום עם האגף הדרכים להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש, למדרכה ולעצים כתוצאה מהבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. להבטחת האמור לעיל תקבע ערבות מתאימה ע"י האגף לשיפור פני העיר, שתיגבה ממגישי הבקשה להיתר.
3. תנאי ראשון למתן היתר בניה יהא הריסת סגירת מרפסות של מגישי הבקשה להיתר.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.
- (ב) השטח הצבוע בתשריט בשחור עם קווים שתי וערב הוא שטח לחניה פרטית.
- (ג) החניה תהיה בהתאם לנספח מס' 1.

11. עצים לשימור

- ולעקירה: (א) העצים המותחמים בקו אדום מיועדים לשימור ועקירתם אסורה.
- (ב) העצים המותחמים בקו צהוב מיועדים לעקירה.

12. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה

בשטח נשוא הבקשה להיתר. הגדר החדשה תיבנה ע"י מבקשי
ההיתר ועל חשבונם.

13. זרכים:

תווי הזרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של זרכים
ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. ביצוע תכנית

לצרכי רישום:

(א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ב) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית
ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך
שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור
יו"ר הוועדה המקומית.

(ג) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור
לעיל, תכין הוועדה המקומית את התצ"ר.
הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו
ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה

בפנקסי המקרקעין:

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י
יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי
ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה
ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין
לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. אנטנות טלוויזיה

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

17. 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.

18. תחנת שנאים:

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 הבניין,
בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

19. היטל השכחה:

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השכחה 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.

20. 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 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן
- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך
למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל
המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר
ייקבע 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 באותו שטח. להבטחת 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.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

טווא עוב
נאוה שרם ת"ז 23790368
טל' 6414408

3
ציון בן לולו ת"ז 55040141
טל' 6433482 רח' פרנק 9 ירושלים,

בעלי הקרקע הנוספים: טרופר, פוברסקי, שחר, בייליאסטוצקי, בן-סימון, שילה, רויטנשטיין

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית רגן 111 ירושלים, טל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 5.3.3
משרד הגנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2946
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 25102 ביום 2.8.11
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה