

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7481 א'

שינוי 1/00 לתכנית מס' 3201

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7481 א', שינוי 1/00 לתכנית מס' 3201, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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- 1496 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' תל ארזה, רח' חנה מס' 9, 11, 13, 15, גוש 30079 חלקות 74, 75, 76, 77. שטח בין קואורדינטות אורך - 220260 ל- 220335 לבין קואורדינטות רוחב - 633450 ל- 633525 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה לבניינים הקיימים בשטח כמפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע, א' ו- ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת ובהתאם לקיים בשטח.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 (ג) תוספת 404 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה
 ל - 2776 מ"ר מתוכם 2627 מ"ר שטחים עיקריים.
 (ד) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ה) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

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' 3201 וההוראות שבתכנית מס' 7481 א' 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3201 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לבנין כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומות, קרקע, א' ו- ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות, באותן קומות.
 2. תותר תוספת בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לקיים בשטח.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים יהיו 2776 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטח שירות (במ"ר)			שטח עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
2616	404	2212	109	---	109	2507	404	2103	מעל מפלס 0.00
160	---	160	40	---	40	120	---	120	מתחת מפלס 0.00
2776	404	2372	149	---	149	2627	404	2223	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 29 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ה) הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה א' בלבד, או א' ו - ב' בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה עיצוב חזית חמישית בצד צפון מזרח (מלמעלה) בתאום עם מחלקת תכנון בעיריית ירושלים.

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.

10. חניה:

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. מבנה וגדר

להריסה:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

12. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הפקעה:

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
ב. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע תכנית

לצורכי רישום:

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7481 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה

בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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.

16. תחנת שנאים:

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

17. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. קולטי שמש

על הגג:

(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.

19. היטל השבחה:

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.

20. 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: D. Moore M. Posen
פוזן מקס מאיר, רח' חנה 9 ירושלים דרכון: 893713

בעלי קרקע נוספים: אליסיאן אהרון, עזרי בנימין, רפאלי בתיה ומרדכי, אברהמי דוד טל
ושי, אברהמי אייל ויואב, לרנר ראובן ודבורה, וייס שלום מרדכי, סגל
יוסף וגייטל, דורון בקשי אליהו ואסתר, פקשר פנחס ולאה, עבאדי
יעקב, טרטנר חנינה, הלברשטם יצחק ולאה, קופף ישראל ורבקה,
רובין ישראל ובריינדל, בהגן יעקב ויפה, טייכטל יחזקאל ונחמה, לוי
מאיר ודבורה, רבינוביץ דוד ואסתר, פרוש יוסף ואסתר, עזבון סננס
יעקב, סננס פרחא, זילברמן חיים ושושנה, לוברבוש יעקב ורבקה,
לנדמן אורי ופרל, פריינד פנחס וזלדה, לייטנר פנחס ודבורה, גרגיי
גבריאל, מונסה אברהם, ישורון ישי ורינה, ראטה יצחק וברכה, אורמן
ראובן ומרים.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

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

0.5.04

תאריך:

