

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7802

שינוי 01 / 52 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שכו התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7802 שינוי 01 / 52 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 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 ו-1:200 (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- 852 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכו' רוממה, רח' חירס מס' 4, גוש 30077 חלקה 76, שטח בין קואורדינטות אורך - 219750 ל- 219810 לבין קואורדינטות רוחב - 633350 ל- 633400 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור לתעשייה לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.

(ב) קביעת הוראות בדבר הריסת מבנה קיים בחלקה וקביעת בינוי למבנה חדש בן 7 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, לשם יצירת 22 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת שטח לצרכים ציבוריים בתחום קומת הקרקע של הבנין (מפלט 3.00 -) וקביעת הוראות בדבר השימושים ושעות הפעילות המותרים בו.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור, לרבות קו בנין אפס תת-קרקעי.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 3780 מ"ר, מתוכם 2291 מ"ר לשימושים עיקריים.

(ו) הגדלת מסי הקומות המירבי ל - 7 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, וקביעת גובה בניה מירבי.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.

(ט) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

7. כניפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7802 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 חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים, אשר אינן מהוות סתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הריסת מבנה קיים בחלקה, ובניית מבנה חדש במקומו, בן 7 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, לשם יצירת 22 יח"ד חדשות ושטח לצרכים ציבוריים בקומת הקרקע (מפלט 3.00 -) בהתאם למפורט בסעיף ב' להלן, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום למפלסים 3.00 - ומעלה ובקו נקודותיים בטוש אדום למפלס 6.00 -.

(ב) בתחום שטח קומת הקרקע של הבנין (מפלס 3.00-) יכלול הבינוי המוצע שטח לצרכים ציבוריים, בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

השימושים המותרים בשטח זה יהיו על פי רשימת השימושים להלן ובהתאם לשעות הפעילות המפורטות להלן:

שימושים:

טיפת חלב, מעון יום, ספרייה, מועדון קשישים, גן ילדים/צהרון מועדוני, משחקיה, או כל שימוש ציבורי אחר שיתקבל ברוב קולות של דיירי הבית.

שעות הפעילות:

התחלת פעילות - 8:00 בבוקר

סיום פעילות - אם מדובר בפעילות הכרוכה בכינוס תושבים/ ילדים עד השעה 16:00.

אם מדובר במשחקיה - עד השעה 18:00.

אם מדובר בפעילות יחידנית עד השעה 19:00.

בימי שישי, ערבי חג וחול המועד לא תתקיים פעילות כל שהיא.

(ג) גודלו המדויק של השטח לצרכים ציבוריים יקבע לעת מתן היתר בניה בתאום עם עיריית ירושלים. השטח לצרכים ציבוריים יבנה על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו ועלות הקמתן תקוזז מהנטל השבחה ויועבר לבעלות עיריית ירושלים בהתאם להסכם שיחתם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים (ראה סעיף ט (3) להלן), תנאי למתן טופס 4 לבנין יהא סיום בניית השטחים לצרכים ציבוריים בהתאם לבדיקת המחלקה למבני ציבור בעיריית ירושלים.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 3780 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
---	2057	---	---	460	---	---	2517	---	שטחים מעל למפלס 0.00
---	234	---	---	1029	---	---	1263	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
---	2291	---	---	1489	---	---	3780	---	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.

(ה) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 7 קומות, מעל קומת חניה תת קרקעית. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ו) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 22 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם אגף התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה עבור 5 עגלות מיקומו וגודלו יקבע בשלב היתר הבניה, האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר הבניה.

2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר:

א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

ב. הסדרת הגישה לחניה.

ג. סלילת מדרכה בחזית רח' חירם בשטח הצבוע בתשריט בצבע אדום.

ד. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ובו:

- הסדרת מדרכה מורחבת ברח' חירם.

- הסדרת גישה לחלקה מדרך מערבית.

- תכנית חניה תת קרקעית.

ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית

בתאום ובפיקוח מחלקת הדרכים.

3. חתימת הסכם בין מגישי התכנית לבין עיריית ירושלים בגין השטח לצרכים ציבוריים גודלו המדויק ואופן העברתו לבעלות עיריית ירושלים.

4. תאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית, מגיש התכנית יגיש תכנית חיבור כאמור לאישור מחלקת הביוב ויחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

5. תאום עם הג"א בדבר פתרונות המיגון הנדרשים בשטח.

6. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

7. אישור תכנית אינסטלציה לחיבור הבנין לרשת המים.

8. תאום עם חברת בזק.

10. חנייה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף.

ב. פתרון החניה כמסומן בנספח הבינוי, הינו מנחה ויקבע לעת מתן היתר בניה.

11. ביון, גדר מדרגות

להריסה:

הגדר, הבנין, המדרגות 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 העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עזים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. דרכים:

תואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

14. הפקעה:

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

א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
 ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת הת"צ והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
 ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תכנית לצורכי**רישום:**

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. תחנות שנאים:

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

17. אנטנות טלויזיה**ורדיו:**

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

18. קולטי שמש**על הגג:**

(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק ולאמור לעיל בסעיף 9 (ג).
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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

20. תשתית:

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 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: סע תינק
חיים סגל, רח' עזרת תורה 30 ירושלים ת"ז : 060876307 טל': 5000493
בעלי קרקע נוספים:

וינברג משה, רח' סורוצקין 47 ירושלים דרכון : 110394555

לוריא אפרים, רח' ארזי הבירה 45/32 ירושלים ת"ז : 51450674

ברנר שמואל, רח' גבעת שאול 14 ירושלים ת"ז : 943688, 6944094

אזולאי גלעד, רח' ההסתדרות 16 ירושלים ת"ז : 028792000

סגל דן וחיים, רח' רמת הגולן 13 ירושלים ת"ז : 060876307, 000109033

רוט חנה, רח' רמת הגולן 13 ירושלים דרכון : 701126548

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת
רשעון מס' 23156

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

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
21-04-2004
נתקבל
תיק מס' _____

תאריך: 18/04/04
משרד הפנים מחוז ירושלים
4808
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11804 ביום 18/04
סמנכ"ל תכנון
יגיד הועדה