

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7813
שינוי 1/2000 לתכנית מס' 2673
ולתכנית מס' 4683
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7813, שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 2673 ולתכנית מס' 4683, [להלן: התכנית].
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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. 1:250 [להלן: נספח מס' 1].
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 3,820 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, המורדות המזרחיים של שכונת בית וגן.
שטח בין רחוב דוד אליעזרי ובין רחוב חכמי
גוש: 30341 חלקות: 285,278,289,294.
מגרשים: 16, 42, 49 וחלק ממגרש מס': 32 שעפ"י תכניות 2673 ו- 4683.

שטח בין קואורדינטות אורך: 630425-630250
ובין קואורדינטות רוחב: 218025-217875.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. ביטול הבינוי המאושר בתכנית מס' 4683 במגרש מס' 16 וקביעת בינוי חדש להקמת בנייני מגורים.
- ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים.
- ד. קביעת שטחי הבניה המירביים ל 2430 מ"ר מתוכם 1330 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- ה. קביעת קווי בנין מרביים לבינוי המוצע לרבות קווי בניין אפס.
- ו. קביעת מספר הקומות המרבי כמפורט להלן: קומה אחת ממפלס רחוב חכמי וחמש קומות ממפלס רחוב אליעזרי, מעל לשתי קומות חניה תת קרקעיות.
- ז. קביעת גובה הבניין המירבי.

ח. קביעת מס' יחידות דיור מירבי בשטח לאזור מגורים ל 26 יח"ד.
 ט. קביעת הוראות לפיתוח השטח, לרבות פיתוח השטח הפתוח הציבורי,
 והמעבר הציבורי להולכי רגל. [מגרשים מס' 42, 1 - 49 שעפ"י תכנית
 מס' 4683].

י. קביעת שטחים לחניה פרטית בשלוש קומות במפלסים הבאים : 2.50 , - 5.00 -
 ובמפלס 0.00 + הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
 יא. קביעת הוראות בגין גדרות וקירות להריסה.
 יב. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתר בניה.

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' 4683, למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית
 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית, מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי
 ההוראות שבכתב הן בתשריט והן בנספח הבינוי] להוציא מפת הרקע שעליה
 נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט].

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים הוא שטח לאזור
 מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור
 מסחרי מיוחד ובכפוף לשינויים הבאים :
 א. השימוש המותר בשטח זה הוא מגורים.
 ב. קביעת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן : קומה אחת ממפלס רחוב
 חכמי וחמש קומות ממפלס רחוב אליעזרי מעל שתי קומות חניה תת
 קרקעיות, הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
 ג. גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה תת
 קרקעית, ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה על קרקעית.

ה. שטחי הבניה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

ה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)	
	חניה	ח.מדרגות ח.מכונות	מחסנים		
1885.7	195.1	210.0	150.6	1330.0	שטחים מעל מפלס 0.00
544.3	478.8	65.5	שטחים מתחת למפלס 0.00
2430.0	673.9	275.5	150.6	1330.0	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב.
הערה : במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית , תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

1. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת , הבניה באבן נסורה, חלקה ללא סיתות אסורה.
2. הוראות הבניה: הבניה תבוצע בהינף אחד, או בשלבים: תיתכן הוצאת היתר למס' מבניים , הכל בתחומי קו הבניין המסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. לא תקבע כל תלות בין המבניים לא לעניין הוצאת היתר בניה ולא לעניין הבניה בפועל.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים בבניוי המוצע לעת מתן היתר בניה ובלבד שלא תהיינה חריגות מנספח הבינוי לעניין הגובה המירבי , מס' הקומות המירבי שטחי הבניה המירביים וקווי הבניין המירביים.

10. תנאים למתן היתר בניה :

1. מגישי התכנית יגישו לאישור האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים , על חשבונם , תכנון מפורט לפיתוח שטחי המגרשים מס' 16, 42, 49 וחלק מ- 32 שעפ"י תכנית מס' 4683.

התכנון המפורט כאמור יכלול , בין היתר , פירוט נטיעות לאורך המדרכות , קירות תומכים , מדרגות , שטחי חניה וגינון , ריצוף וכדומה. הכל בהתאם לדרישות האגף לשיפור פני העיר , האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים בעיריית ירושלים.

ביצוע הפיתוח , הן בשטח מגרש מס' 16 והן בשטח מגרשים מס' 42, 49 וחלק מ- 32 , כאמור , יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח מגרש מס' 16 ויבוצע ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם .

לא ינתן טופס 4 לבניין במגרש 16 כאמור , עד להשלמת הפיתוח בפועל , בשטחים אלה , לשביעת רצון האגף לשיפור פני העיר, האגף להסדרי תנועה ואגף הדרכים בעיריית ירושלים.

לאורך המדרכות שבתחום התכנית , ינטעו עצים בוגרים ותותקן מערכת השקיה תת קרקעית , כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה שבשטח מגרש מס' 16 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם , הכל בתאום ובפיקוח מחלקת הגננות ואגף הדרכים.

אחזקת שטח מגרש מס' 16 כאמור, [לרבות השטח עם זיקת הנאה לציבור] , תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

אחזקת שטח מגרשים 42 , 49 וחלק מ- 32 תהא במשך שנה מיום קבלת טופס 4 בשטח מגרש מס' 16 , באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

15.2.8 . 1/1

לאחר שנה מקבלת טופס 4 כאמור, תהא אחזקת שטח מגרשים מס' 42, 49 וחלק מ-32 באחריות עיריית ירושלים.

2. הגשת תכנון מפורט של החניה, הדרכים והרחבות הדרכים בכל שטח התכנית, כמפורט בנספחים מס' 1 ו-2 לאישור האגף להסדרי תנועה, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ביצוע מקומות החניה והרחבת הדרך, כאמור יהא על ידי מגישי התכנית, בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה בעיריית ירושלים ולא ינתן טופס 4 לבניין במגרש מס' 16, עד להשלמתם בפועל, לשביעות רצון האגף להסדרי תנועה.
ראה סעיף 14 להלן.

3. תיאום עם אגף המים, בין היתר בנושאים הבאים: חיבור של קוי המים בבניין ל קווי המים העירוניים, תכנון וביצוע נישא בגדר עבור מערכות המזיזה.

4. תאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קו ביוב קיים בשטח מגרש מס' 16 והטייתו לתואי אלטרנטיבי, ע"י מגישי התכנית ובפיקוח אגף הביוב ובאישורו.

5. תיאום עם אגף התברואה.

6. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

7. תיאום עם רשות העתיקות לפני מתן היתר בניה בשטח במקרה של גילוי עתיקות תוך כדי פעילות הבניה בשטח, יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות תשל"ח - 1978.

8. תיאום עם המחלקה לשרותי כבאות, בין היתר בנושאים הבאים: - תכנון מס' פתחי יציאה, - תכנון חדרי המדרגות, - התקנת מערכות לגילוי אש וכיבוי אוטומטי הכנת תכנית לבניין. ביצוע הנחיות המח' לכבאות יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

9. תאום וקבלת אישור לתכנית להיתר עם חברת החשמל.

10. תאום התכניות וקבלת אישור לתכנית להיתר עם "בזק".

11. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי שטחים פתוחים ציבוריים וכן ההוראות הבאות:

פיתוח השטח הפתוח הציבורי במגרש מס' 49 יהיה בהתאם למפורט בסעיף 10 [1] לעיל.

12. מעבר ציבורי להולכי רגל:

השטח הצבוע בתשריט בירוק ועליו פסים אלכסוניים שחורים הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל ויחולו עליו ההוראות בתכנית מס' 4683.

13. שטח לדרך קיימת / מאושרת:

תואי הדרכים, דוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול, הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא שטח למעבר ציבורי להולכי רגל.
ג. ראה סעיף 15 להלן וסעיף 10 [1] לעיל.

14. חניה:

- א. השטח המסומן בנספח הבינוי לחניה ייקבע כשטח לחניה פרטית, פירוט החניה יהיה כמפורט בנספח מס' 1 וביצועה יהיה בכפוף לאמור בסעיף 10 [י] 2-11 לעיל.
ב. בתחום מגרש מס' 16 ייקבעו 5 מקומות חניה נוספים לטובת הדיירים במגרש 12 שעפ"י תב"ע 7581 ללא קשר למס' מקומות החניה שיוקצו עפ"י תקן ליחידות הדיור אשר ייקבעו בתכנית זו.
ג. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח התכנית, אלא אם תשתכנע, כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח מגרש 16.
ד. כמו כן, תהיה הועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות כשטחי חניה בלבד בקומות שמתחת ל- 0.00 בזמן הגשת בקשה להיתר הבניה, כל זאת במידה ותשוכנע כי חסרים מקומות חניה עפ"י התקן.

15. הריסה:

- החלקים הבנויים המסומנים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה במגרשים מס' 16, 42, 1-49.

16. הפקעה:

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

17. תחנת טרנספורמציה:

- 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

19. קולטי שמש:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים של מערכת סולרית, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. לא תותר הצבת דודים על גג הבניין.
ב. הפתרון התכנוני יפורט בהיתר הבניה ויהיה חלק בלתי נפרד ממנו.

20. 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. 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 ע"י מהנדס העיר.

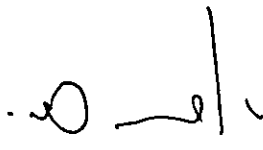
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המיתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל מיתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

א.ל.ו . 2.2 . 10

הייעוץ אזורי, עו"ד
מ.ר. 22168

חתימות:  ג.י. פרימל

מגישי התכנית ובעלי הקרקע : עו"ד יעל אזולאי ע"י יפוי כח
ממשרד עו"ד זאב וייל

מס' טל': 6251729-02

כתובת: רח' הלל 18 ת.ד. 4148 ירושלים 91041
ירושלים.

המתכנן: לאה סבן

מס' טל': 5330462-02
כתובת: ת.ד. 40220 מבשרת מיקוד 90805

לאה סבן

אדרכלית ומכנון ערים
מס' רישיון 00084126

תאריך: מאי 2002

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4812
הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 10.5.02
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה