

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7821
שינוי מס' 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7821 שינוי מס' 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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 תכנית זו הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

סה"כ 576 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' הרב בלוי מס' 20
 גוש 30099
 חלקה 67

שטח בין קואורדינטות רוחב 634/000 ל- 633/950
 לבין קואורדינטות אורך 220/975 ל- 220/925

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בבניין A:
 1. תוספת בניה בקומת מחסנים לשם תוספת מחסנים.
 2. תוספת בניה בקומת שניה לשם הרחבת יח"ד קיימת כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי בניה המרביים לבניין A וקביעת שטח התוספות המוצעות ל - 240.41 מ"ר.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח
 - ו. קביעת הוראות בגין מבנה 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' 1511 וההוראות שבתכנית מס' 7821 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכלל האמור ומכלל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבנויים הבאים בבניין A:

1. תוספת בניה בקומת מחסנים (מפלט 2.55 -) לשם הוספת מחסנים בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

2. תוספת בניה בקומה שניה (מפלט 6.00 +) לשם הרחבת יח"ד קיימת כל האמור לעיל והוספת שטחי מרפסות סגורות לשטח הדירות לכל הקומות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קו הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה בבניין A הם 850.84 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע -	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלט ה- 0.00	531.51	138.88	670.39	46.40	13.74	60.1	577.91	152.62	730.53
שטחים מתחת למפלט ה- 0.00				32.52	87.79	120.31	32.52	87.79	120.31
סך הכל	531.51	138.88	670.39	78.92	101.53	180.41	610.43	240.41	850.84

השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מחסנים גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 7821 זז, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

11. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מפני ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום הספרי המקרקעין.

12. חניה פרטית:

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

13. בניין גדר להריסה:

- א. גדר הבניין המתחמים 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.

14. דרכים:

- א. תוא הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. הפקעה:

- א. שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
- א. יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים:

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
- א. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא

18. קולטי שמש על הגג:

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

19. 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.

20. תשתית:

- א. 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 תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים 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 מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח,

להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית קו התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

אברהמי עוזי רח' מרחוב יוסף שכטמן 9\102 ירושלים
אברהמי ציון רח' משעול עוזרד, 713 אדרת רמות
אברהם משה מדרך החורש 71 לילה אדרת רמות
אברהמי חביב מדרך החורש 71 א.א.א. חנוכי ירושלים
אברהם יחזקאל רח' יוסף שכטמן 103/1 ירושלים
קובץ יחזקאל רח' בלוי 20 ירושלים
בן שלום יום טוב אליעזר וילק"ו רח' בלוי 20 ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

אברהמי מרדכי רח' רמת הגולן, 12 אברהמי מרדכי ירושלים
אברהמי ציון רח' משעול עוזרד, 713 אדרת רמות

חתימת המתכנן:

רח' רמת הגולן 12 י-ם
טל: 02-5817129

אינטרנשיונל ב.ג.
אינז'ינר יג' בע"מ
אדריכלות חנדסה

סין שלום-ידידיה
ת.ז. 15392169
משרד הפנים תחנת ירושלים
מס רשיון: 32885
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 263 ביום 03.03.04
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה

תאריך: 03/03/04