

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7822
תכנית מתאר מפורטת
שינוי מס' 01/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
תכנית מתאר מפורטת
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7822
שינוי מס' 01/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
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- 1883 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גונן רח' ברוריה מס' 3, גוש 30005 חלקה 67.
שטח בין קואורדינטות אורך 220150 ל- 220225
לבין קואורדינטות רוחב 629800 ל- 629875.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 ודרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1) תוספות בניה בקומת קרקע לשם הרחבות חנויות קיימות ולשם הרחבות יח"ד קיימות.
 - 2) תוספות בניה בקומות א' ב' ו- ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות. כל האמור לעיל עפ"י נספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 2333 מ"ר.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 - ז. קביעת הוראות בגין עץ לעקירה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7822 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 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

(1) תוספת בניה בקומת קרקע (במפלסים -4.00, -3.00) לשם הרחבות חנויות קיימות ולשם הרחבות יח"ד קיימות.

(2) תוספות בניה בקומות א', ב' ו- ג' (במפלסים +0.00, +3.00, +6.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.

(3) תוספת חדרי מדרגות במפלסים +6.00, +9.00 לשם יציאות לגגות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 2333 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיי	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
1025	635	1660	-	-	-	1025	635	1660
395	278	673	-	-	-	395	278	673
1420	913	2333	-	-	-	1420	913	2333

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 20 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ו. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב, לרווחת הדיירה שמעליה. מובהר בזאת כי לא תותר קומת עמודים. במידה ואחת הקומות התחתונות לא תבנה, לא ינתן אישור לבנייה מעליה. כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת) התשמ"ב 2002.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) אישור תכניות האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) תאום עם חברת בזק.

(4) תאום עם מחלקת הגננות בדבר עקירת העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב (ראה להלן סעיף 13).

(5) עם הגשת בקשה להיתר בניה יחוייבו מגישי הבקשה להיתר בניה בתשלום היטלי ביוב כחוק. מאחר ובשטח המיועד להרחבות בניה עוברים קוי ביוב/ניקוז, יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטח הבניה. מגישי הבקשה להיתר יגישו תכנית הטיה של קווי הביוב/ניקוז וכן תכנית חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור מוקדם. האינסטלציה של הקומה הנוספת תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו על חשבון מגישי הבקשה להיתר כולל כל התיקונים הדרושים בתיאום ובפיקוח מח' הביוב.

- 6) תאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקני אשפה עבור המגורים ועבור החנויות בשטח. שני המתקנים יתוכננו כ"א בנפרד. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- 7) תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח בתחום החלקה (דהיינו הכשרת 9 מקומות חניה חדשים כמסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע, והכנת מפרץ לפריקה וטעינה בחזית החנויות כמסומן בתשריט).
10. חזית לציפוי באבן:
החזית המסומנת בתשריט בקו שחור מרוסק מיועדת לציפוי באבן טבעית מרובעת ומסותתת. תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהיה ציפוי הבניין באבן.
11. חזית מסחרית:
א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
12. חניה פרטית:
א. השטח המסומן בתשריט בקוים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
13. בנין/גדר להריסה:
הבנין/הגדר 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, המוקדם שביניהם.
14. עצים לעקירה:
העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.
15. דרכים:
א. תואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
16. הפקעה:
שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

19. 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.

20. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

- בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
- בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 ביצוע האמור לעיל יפקידו בעלי הזכויות במקרקעין 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:

עצמון ורד, רח' שחר 2, בית הכרם, ירושלים, מיקוד 96263, טל. 6514177-02
ת.ז. 0-0478153

Handwritten signature and name: ורד שחר

חתימת מגישי התכנית:

עצמון ורד, רח' שחר 2, בית הכרם, ירושלים, מיקוד 96263, טל. 6514177-02
ת.ז. 0-0478153

Handwritten signature and name: ורד שחר

חתימת המתכנן:

אדרי יובל תאודור, רח' שחר 11, ירושלים, מיקוד 96263, טל. 6525459-02
מ.ר. 34327 ת.ז. 052379187

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל. 6525459-02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 7882
הועדה והמחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 6104 ביום 18.08.04
סמנכ"ל תכנון
יורד הועדה

תאריך: 27.08.04