

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7883

שנוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2878
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7883, שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 2878 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-716 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן, רחוב בילוי מס' 16, גוש 30007 חלקה 96; שטח בין קואורדינטות אורך 219870 ל-219930 לבין קואורדינטות רוחב 636040 ל-636080; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
(ב) קביעת הוראות בגין הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ורישומה בפינקס המקרקעין.
(ג) קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח החלקה בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבניין, לשם תוספת יחידת דיור אחת.
 2. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בחזיתו הצפונית של הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
 - (ד) קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.
(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-1035 מ"ר, מתוכם 963 מ"ר שטחים עיקריים.

(ז) הגדלת מספר יחידות הדיור מ-6 יח"ד ל-7 יח"ד.
(ח) קביעת השימושים המותרים בבניין הראשי בחלקה למחסן בקומת קרקע תחתונה ולמגורים בכל יתר הקומות,

(ט) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(י) קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

(יא) קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים ומדרגות להריסה.

(יב) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

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' 2878 וההוראות שבתכנית מס' 7883 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בשטח החלקה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת קומה עליונה לבנין במפלס +8.84,

לשם תוספת יחידת דיור אחת.

2. תותר סגירת מרפסות בחזיתו הצפונית של הבנין,

לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי

הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1035 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	
989.90	43.80	17.12	26.68	939.10	130.99	808.11	במפלט 00.0 ומעליו
51.97	28.45	--	28.45	23.52	--	23.52	מתחת למפלט 00.0
1034.87	72.25	17.12	55.13	962.62	130.99	831.63	סה"כ

* השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה בשטח החלקה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- (ג) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) מודגש בזאת כי מספר יח"ד המירבי בבנין לא יעלה על 7 יחידת דיור, וכי תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תהווה יחידת דיור אחת בלבד. להבטחת המפורט לעיל תירשם 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 הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לחתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות זווידים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה תצופה החזית הדרומית של הבנין במפלט 2.80-מ' באבן כדוגמת הבנין הקיים.
- (ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יסגרו מרפסות השירות במפלסים 3.06+מ' ו-6.12+מ' בחזיתו הצפונית של הבנין באבן, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, על-מנת לשפר את מראה החזית.
- (ט) הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (י) תנאים למתן היתר בניה בשטח יהיו:
1. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. קבלת הסכמת שכנים ובעלי הנכס להכשרת החניה בחצר הבניין.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים 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.

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

(ד) ראה סעיף 9(י)1, 2 לעיל.

11. מבנה, גדר, מדרגות ותוספות בניה בבנין

להריסה: הגדר, המבנה, המדרגות ותוספות הבניה בבנין המותחמים

בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 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. עצים לשימור: העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.

13. דרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

14. ביצוע תכנית לצרכי 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' 7883 זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

(ד) במידה שלא תוגש התצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את התצ"ר.

הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה

בפנקסי המקרקעין: (א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י

יו"ר הוועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה

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

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) הוועדה 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. תשתיות:

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 על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 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.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית:

שלום חמני, ת"ז 04.7674213, רח' יפו 45 ירושלים, סל' 6252591

בעלי קרקע נוספים: רשות הפיתוח, אשר חמני ת"ז 4767425, אסתר חמני ת"ז 69814226,
צבי גרומט' ת"ז 323589127, חנוך חמני ת"ז 47674221

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 18.6.04

