

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7965

שינוי מס' 35/01 לתוכנית מתאר מקומית לירושלים

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:
תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 7965, שינוי מס' 35/01 לתוכנית מתאר מקומית לירושלים.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת. (להלן: התוכנית).
2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב זה (להלן: הוראות התוכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של נספח בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 וק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
כל נוסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התוכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
4. שטח התוכנית:
כ – 1.346 דונם.
5. מקום התוכנית:
ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' שרי ישראל 1, גוש 30078, חלקות 159, 160, 161.
השטח בין קואורדינטות אורך 633.128 – 633.093
לבין קואורדינטות רוחב 219.859 – 219.805
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התוכנית:
א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית צפון מזרחית של הבניין בקומה ג' ותוספת קומה ד' מעליה, לשם תוספת יח"ד חדשה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת קו בניו לתוספת הבניה כאמור.
ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת כאמור, ל- 136 מ"ר.
ה. הגדלת מס' קומות מ – 4 ל- 5 קומות.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן התר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין תוספות בניה לפירוק.
ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
7. כפיפות לתוכנית
על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 5164 וההוראות שבתוכנית מס' 7965 זו.
8. הוראות התוכנית:
הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת בניה בחזית הצפון מזרחית של הבניין בקומות ג' (מפלס +8.55) ותוספת קומה ד' (מפלס +11.35). לשם תוספת יחידה דיור חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה כאמור, הם 136 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות לתוספת הבניה מ"ר			שטחים עיקריים לתוספת הבניה מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
136	-	-	-	136	136	-	שטחים מעל מפלס ה- 0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00
136	-	-	-	136	136	-	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 5 קומות.
- גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח 1.
- ד. תותר תוספת יח"ד אחת בשטח בגין תכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.
- ו. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו ועל חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הנמצאים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ח. שלבי בצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תיאום עם אגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. תוספות בניה לפירוק:
תוספות הבניה המותחמות בנספח מס' 1 בצהוב מיועדות לפירוק.
11. חניה פרטית:
א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח בנוי.
12. גדר להריסה:
הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שמביניהם.
13. דרכים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמתוכנן בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
14. הפקעה:
שטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשל"ה- 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאזור רשויות התכנון.
16. אנטנות טלויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. 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.
18. 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.
19. תשתית:
מגישי התוכנית 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 מגישי התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות: 20.

בעלי הקרקע: רח' שרי ישראל 1.

חלקת משנה	מס':	מס. ת.ז.
1	מס' מרכז	000947630
2	מחנה שלום	008212722
3	קט"ע שחמון	041581604
4	עוגרי אברהם	5216164
5	ראובן תמר	032102758
6	לו צין	5430294
7	בן דוד שרה	412775
8	ליל מיל נבא' רונה (ששונה)	184684 89408
9	מס' יצחק מרדכי	193786
10	כרן שמחה	23870
11	הררי נקרה	23870
12	כרונסקי ריטה	310499454
13	אליס ליל	4/476951
14	זכרון נחמה	5215947
15	מימון בן צין	65111488
16	רוחנה נוסה	042011957
17	ציון ברכה	000130623
18	רבט כלרה	000173187
19	נירשטקין רחל	004344149
20	ש.א.א.	-----
21	אנח' יששכר נושה	552280
22	שכרנצ'לס חיה	33645201
23	רמאל (הררי) עזרא	250823
24	אליסון מרים	30174
25	גני אלרן	38255126

חתימת מגישי התוכנית:

רב מרדכי עטייה
רח' ברויאר 1, ירושלים

טל. 02-6432105 ת.ז. 000947630

נ.א.ה.

חתימת המתכנן:

בנימין נתן
אדריכל ומתכנן ערים
רח' ראובן שרי 31, ירושלים

טל. 02-5710970 ת.ז. 017715418

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' _____ ביום _____
ת"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' _____ ביום _____
סמנכ"ל תכנון
ת"ר הועדה

26 דצמבר 2002