

מחוז ירושלים

IR37A

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8667.שינוי מס' 03 / 01 לתכנית מס' 1006.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8667 שינוי מס' 01/03 לתכנית מס' 1006. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 360 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית יעקב, רח' אברהם מאני מס' 4. גוש 30073, חלקות 56 - 57. גוש 30073, חלק מחלקות 58, 112. שטח בין קואורדינטות אורך 220025 לבין 220050. ובין קואורדינטות רוחב 632500 לבין 632520. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
1. מאזור מסחרי ודרך קיימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
 2. מאזור מסחרי לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.
 - ב. קביעת בינוי לבניית בנין בן 5 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת עד 13 יח"ד או עד 11 יח"ד עם קומת מסחר בקומת כניסה. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים כקווי בנין אפס לבניה כאמור.
 - ד. קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי ל- 5 קומות מעל קומת חניה.
 - ה. קביעת זכויות בניה מרביות בשטח 1480 מ"ר מתוכם 990 מ"ר שטחים עיקריים ו- 490 מ"ר שטחי שירות.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
 - ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

- ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 י. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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' 1006 וההוראות שבתכנית מס' 8667 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים

מיוחד ותלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו:

(א) תותר בניית בנין בן 5 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת עד 13 יח"ד או עד 11 יח"ד עם קומת מסחר בקומת הכניסה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה או נקודותיים בטוש אדום (כקווי בנין אפס).

(ב) מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא תריגה ממגבלת קווי הבנין, ממגבלת שטחי הבניה המירביים ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת חומרי הבניה.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1480 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים סה"כ מוצע (מ"ר) | שטחי שירות סה"כ מוצע (מ"ר) | סה"כ מוצע (מ"ר) | |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| 990 | 235 | 1225 | במפלס 0.00 ומעליו |
| --- | 255 | 255 | מתחת למפלס 0.00 |
| 990 | 490 | 1480 | סה"כ |

הערות לטבלה:

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

ד. השימושים המותרים בשטח יהיו: מגורים או מסחר או משרדים בקומת כניסה. ביתר הקומות תינתן אפשרות לשימושים של מגורים ו/או משרדים. במידה ויהיה שימוש בקומת הכניסה למסחר תהייה כניסה נפרדת למסחר ממגורים.

ה. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, מעל קומת תניה. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1, עם אפשרות לחריגה עד 1 מ'.

ו. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 13 יח"ד ובמידה וקומת הכניסה תשמש למסחר מס' יח"ד בבנין לא יעלה על 11 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. תהיה אפשרות לשב אלמנטים של מתכת או בטון לבן.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. היתר בניה יינתן לאחר ליווי תאום התכנון והעיצוב של הבנין עם מהנדס העיר בטרם הגשת היתר בניה. יערך תיאום הפתחים במידה ויהיו שימושים מעורבים, יהיו כניסות נפרדות.

2. הגשת תכנית מפורטת לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה, התכנית תכלול תכנית חניה, הסדרת הגישה לחניה, פיתוח השטח (הריסת גדר, סלילת דרך וכו').

ביצוע האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.

3. תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מתקני הגו במידה וידרשו, לאישור משרד העבודה והרווחה, בהתאם להוראות בטיחות ורישוי ות"י 158.

10. 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, התש"מ - 1980.

11. 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 לבנין שיוקם בשטח.

(ב) החניה תהיה מתחת למבנה כמסומן בנספח מס' 1 כתכנית מנתה.

(ג) דרישות החניה תהיינה 8 חניות עבור 13 יח"ד.

12. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בעת ביצוע עבודות פיתוח שטח הכביש הגובל מצפון, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

(א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

(ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ג) הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

14. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

(א) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

(ג) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

(ד) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי מקרקעין:

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (התצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.

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

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 בתלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין 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) 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.

21. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

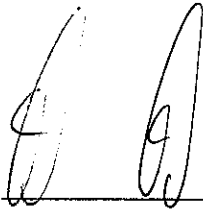
מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר/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.

א



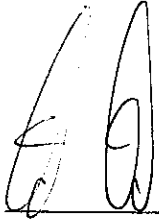
אלכס לביא ואחרים

חתימת בעלי הקרקע:

אלגץ 1988

ת.ד. 1036, אילת.

טל. 08-6332003, פקס. 08-6332005.



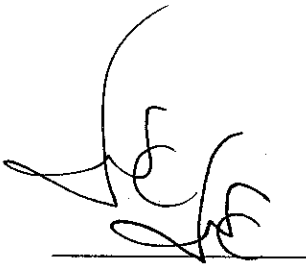
אלכס לביא ואחרים

חתימת מגישי התכנית:

אלגץ 1988

ת.ד. 1036, אילת.

טל. 08-6332003, פקס. 08-6332005.



אייל שער

חתימת המתכנן:

אדריכל ובונה ערים

רח' רמב"ן 43, ירושלים.

טל. 02-5633434, פקס. 02-5633783.

אוטוסנה - 8.8.2003
20.7.2003

תאריך:

אמן מען - 4.8.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8668
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 14104 ביום 8.8.04
 סמנכ"ל תכנון
 היר הוי