

1050472

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 7035
שינוי מס' 3/02 לתוכנית מס' מ.י. / 200
(שינוי לתוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 7035
שינוי 3/02 לתוכנית המתאר מס' מ.י. 200
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התוכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)
וגיליון אחד של תוכנית בנוי, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 2498 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

מוצא תחתית
גוש 30314
חלקות 7,8,31
ח"ח 29

שטח בין קואורדינטות אורך 216.090 ל- 216.155
לבין קואורדינטות רוחב 633.530 ל- 633.600

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

1. שינוי ייעוד שטח מאזור חקלאי א' לאזור מגורים מיוחד, לשטח פתוח ציבורי, שטח לדרך חדשה, שטח לחזית מסחרית ולמעבר ציבורי להולכי רגל.
2. קביעת הוראות בדבר הריסת בניין וסככה הקיימים בשטח ובניית בניין מגורים חדש, בן 20 יח"ד, מעל קומת מסחר ו/או ספורט וקומת חנייה, בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מס' הקומות המרבי ל- 4 קומות מעל קומת חנייה.
4. קביעת קווי בניין מרביים לבנייה המוצעת כאמור, לרבות קווי בניין אפס תת-קרקעיים.
5. קביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 5700 מ"ר, מתוכם 2540 מ"ר שטחים עיקריים, 3160 מ"ר חלקי שירות.
6. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
7. קביעת הוראות בדבר פיתוח שטח פתוח ציבורי ומעבר ציבורי להולכי רגל.
8. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
9. קביעת הוראות בגין הריסת מבנה.
10. איחוד וחלוקה חדשה, בהסכמת הבעלים.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתוכנית מס' 7035 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית 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 הבאות:

1. תותר הריסת הבניין והסככה הקיימים בשטח מגרש חדש מס' 1 והקמת בניין חדש בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבנייה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבנייה תת-קרקעית.
2. השימושים המותרים בכל קומה יהיו להלן:
קומת חנייה (מפלס - 7.75) תת קרקעית, קומת מסחר/ספורט (מפלס - 4.45), 3 קומות מגורים (מפלסים: + 0.00, + 3.30, + 6.60)
3. שטחי הבנייה המרביים הם 5700 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שימוש	שטחים עיקריים (מ"ר)		סה"כ עיקרי	שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שירות	סה"כ (מ"ר)
	מגורים	מסחר				
במפלס 0.00 ומעליו	1790	—	1790	700	700	2490
מתחת למפלס 0.00	—	750	750	2460	2460	3210
סה"כ	1790	750	2540	3160	3160	5700

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
2. מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבנייה המותרות בתוכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.
3. מס' הקומות המרבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת חנייה.
4. גובה הבנייה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
5. תותר סטייה של עד 1.0 + מ' לעת מתן היתר בנייה בשטח.
6. מס' יח"ד לא יעלה על 20 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
7. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבנייה באבן חלקה וללא סיתות, אסורה.
8. הבנייה תהיה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
9. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת קווי הבניין המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת גובה הבנייה המרבי (בכפוף למצוין בסעיף קטן ד' לעיל) וממגבלת מס' יחידות הדיור המרבי.
10. כל הזק רעש/ זיהום אוויר/ ראייה עתידיים כתוצאה מקרבת הבינוי המוצע לכביש מס' 1 (ארצי) וכל תשלום הנובע מכך ו/או כל פתרון תכנוני שיידרש יהיו ע"ח מגיש התוכנית.
11. תנאים למתן היתר בנייה:

1. תיאום עם חברת הגיחון.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מחלקת הביוב.
3. חברת הגיחון תבנה קו ביוב עירוני עד סמוך לגבול התוכנית ומגיש התוכנית יבצע את החיבור על חשבונו כולל כל התיקונים הדרושים, בפיקוח ותיאום מחלקת הביוב. עם הגשת בקשה להיתר בנייה יחויב מגיש התוכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון וביצוע חדר שנאים בפרויקט. תנאי למיקום החדר הנו אפשרות כניסה במהלך 24 שעות ביממה לכלי רכב ואנשים. תנאי למתן היתר בנייה אישור בכתב מחברת החשמל.
5. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור המחלקה לאיכות הסביבה ולעניין הקרבה לכביש מסי 1 הארצי וכל דבר אחר שיידרש.
6. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח הפתוח הציבורי והמעבר הציבורי להולכי רגל שבתחום התוכנית, לאישור האגף לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט יכלול בין היתר, פירוט גינון ונטיעות, מתקני משחקים, ריהוט גן ורחוב, תאורה, ריצוף וכדו', הכל כדרישות האגף לשיפור פני העיר. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף לשיפור פני העיר.
7. השלמת ביצוע הפיתוח של השטח הפתוח הציבורי ושל המעבר הציבורי להולכי רגל בתחום התוכנית יהא תנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר כלשהיא בשטח מגרש חדש מסי 1.
8. תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח למסחר ומגורים, כולל הגישה לחנייה. החנייה למגורים תופרד מהחנייה המשרתת את הפעילויות המסחריות בבניין.
9. תיאום עם רשות העתיקות.
10. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
11. תיאום עם שירותי כבאות והצלה.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים והוראות סעיף 9 - י - 5 לעיל.

11. חזית מסחרית:

1. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התשי"מ-1980.

12. חנייה פרטית:

1. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
2. החנייה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מסי 1.
3. ראה סעיף 9 - י - 6 לעיל.

13. בניין וסככה להריסה:

הגדר והסככה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטחים הציבוריים על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. מעבר ציבורי להולכי רגל:

1. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
2. בשטח זה יובטח מעבר חופשי להולכי רגל ללא מגבלה כלשהי.
3. תכנון המעבר הציבורי וביצוע הפיתוח בתחומו יהיו בכפוף למפורט בסעיפים 9 - י - 5.

15. שטח לדרך חדשה:

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

16. הפקעה:

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

17. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

1. התוכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג לחוק התכנון והבניה.
2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
3. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
4. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי 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.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

1. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.
2. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
וראה להלן סעיף 9 - י - 3.

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

21. קולטי שמש ומתקנים הנדסיים על הגג:

1. לקולטי השמש והמתקנים ההנדסיים על הגג יהיו אמצעי הסתרה אדריכליים לפי נספח מס' 1.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. היטל השבחה:

1. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבנייה למקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

"קומות", חב' לבנין, שירותים והשקעות.
רח' אהרוני 10, ירושלים.
טל': 6252001-02

קומות חברה לבנין שירותים והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-087323-5

אדריני 10, ירושלים

טל' 5610771

79.6.03

תאריך

ת.ז.

חתימה

מגישי התוכנית:

"קומות", חב' לבנין, שירותים והשקעות.
רח' אהרוני 10, ירושלים.
טל': 6252001-02

קומות חברה לבנין שירותים והשקעות בע"מ

ח.פ. 51-087323-5

אדריני 10, ירושלים

טל' 5610771

29.6.03

תאריך

ת.ז.

חתימה

המתכנן:

שושי קינן-אדריכלית
רח' הנרד 25, ירושלים
טל': 6421778-02

קינן-אדריכלים

רח' הנרד 25, ירושלים

טל' 02-6421778

פקס. 02-6416035

29.6.03

תאריך

5342437-0

ת.ז.

חתימה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4025
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4025 באם 4025
 סמנכ"ל תכנון