

1050495

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7733

שינוי 2/00 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7733 שינוי 2/00 לתכנית מס' 1138, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), 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. נספח הבינוי הינו מחייב לענין קווי הבנין המירביים, שטחי הבניה המירביים, גובה הבניה ומס' הקומות המירבי.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 236 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מחניים, רח' ניסן בק מס' 5. גוש 30104 חלקה 34. שטח בין קואורדינטות אורך - 170820 ל- 170855 לבין קואורדינטות רוחב - 133685 ל- 133730. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור לשיקום ובינוי מחדש לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לבניית בנין בן 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף לשם יצירת 3 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי. (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור, לרבות קווי בנין אפס.

- (ד) קביעת גובה בניה מירבי ל- 3 קומות מעל קומת מרתף.
 (ה) קביעת שטחי בניה מירביים בשטח התכנית ל- 563 מ"ר מתוכם 353 מ"ר שטחים עיקריים.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 7733 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו:
 (א) תותר בניית בנין בן 3 קומות גג רעפים מעל קומת מרתף לשם

יצירת 3 יחיד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 563 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחים מעל למפלס 0.00
	מוצע	מוצע	
429	76	353	שטחים מתחת למפלס 0.00
134	134	---	סה"כ
563	210	353	

הערה 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.

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 3 יחידות דיור, 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, בסיתות טלטיש, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. תאום עם שרותי כבאות והצלה בדבר:

א. תאום מערכות האנרגיה של הבנינים עם הגורמים המתאימים והתאמתם לדרישות החוקים והתקנות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.

ב. התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות ויעשה תיאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

ג. תאום עם מפקדת הג"א בדבר בניית ממדי"ם לפי תקן.

ד. תאום עם מח' המים והביוב של עיריית ירושלים.

10. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. תשתית: 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 שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע 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.

אשר ברק, עו"ד
מ.ר. 13048
רח' יפו 216, טערי חניד, ירושלים
טל. 02-2500111



חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אברהם וסנדרה סילבר, ד.א. 152946769-152946768

יחזקאל יצחק רוט, ת"ז: 56056492

ע"פ יפוי כח עו"ד אשר ברק רח' דורות ראשונים 6 ירושלים

יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מ" 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל: 9933021

תאריך: 29, 9, 03

משרד הפנים מחוז ירושלים
1732
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2508 ביום 29.9.03
סמנכ"ל תכנון
א. יורי הועדה