

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7818

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7818, שינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.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- 655.00 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' עזרת תורה מס' 14, גוש 30079, חלקה 13, וגוש 30240, חלק מחלקה 48. שטח בין קואורדינטות אורך 220.230 – 220.270 לבין קואורדינטות רוחב 633.690 – 633.740 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00), תוך סגירת קומת עמודים, לשם תוספת יחידת דיור, בהתאם לנספח הבנוי.
 - (ג) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה תוך קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה כאמור ל- 105.25 מ"ר.
 - (ד) קביעת קווי בנין מרביים לתוספת הבניה, כאמור.
 - (ה) הגדלת מספר יחידות הדיור בבנין ל- 9 יחידות דיור.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - (ז) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

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' 7818 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית 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 התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, ובתכנית מס' 1138, לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר בניה בחזית המערבית של הבניין, בקומת קרקע (קומת עמודים), במפלס $757.60 = 0.00$, לשם תוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם למפורט בנספח הבנוי, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים לתוספות הם כ- 106.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי שירות (מ"ר) | | | שטחים עיקריים (מ"ר) | | | |
|----------|------------------|------|------|---------------------|--------|------|--------------------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 105.25 | - | - | - | 105.25 | 105.25 | - | במפלס ± 0.00 ומעליון |
| - | - | - | - | - | - | - | מתחת למפלס ± 0.00 |
| 105.25 | - | - | - | 105.25 | 105.25 | - | סה"כ |

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הקומה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג) גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ד) מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 9 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 מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול לפי אבן הבניין הקיים.
- הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
- (ז) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת המבנים הבלתי חוקיים שבבעלות מגיש הבקשה להיתר.

10. שטח לבנין
ציבורי:
השטח הצבוע בתשריט בצבע חום תחום בצבע חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3865 לגבי שטח לבנין ציבורי.

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

12. גדר ומבנים להריסה:
הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד מוקדם שביניהם. המבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, והמבנים בבעלות מגישי הבקשה להיתר יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. הפקעה:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

14. תכנית לצורכי רישום:
(א) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט.

- (ג) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 14 (א) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- (ד) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
- (ה) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה טלוויזיה ורדיו: נוספת כלשהי.

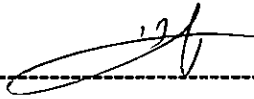
17. קולטי שמש (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק על הגג: אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. 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 ובין 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.

חתימת בעלי הקרקע



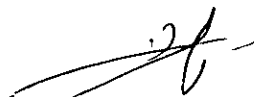
שמיאן רחמים בן שלום ת.ז. 196153

רח' עזרת תורה 14, דירה מס' 5,

ט.ל. 02-5383655, ירושלים

| | |
|----------------------|---------------------------|
| רוזנגרטן ליאון לייב | דרכון שויצרי 586773/37831 |
| רוטנברג שלמה | דרכון ארה"ב 1717701 |
| רוטנברג חנה | דרכון ארה"ב 1717704 |
| קאפ יעקב אשר | ת.ז. 109142 |
| קאפ רחל | ת.ז. 5033105 |
| ברסלר משה | ת.ז. 1524218 |
| סומפולינסקי מרדכי | ת.ז. 5393353 |
| סומפולינסקי חנה | ת.ז. 5504682 |
| זילברשטום אליהו דייב | ת.ז. 675274 |
| זילברשטום רייזל | ת.ז. 420071 |
| מאיר רבקה | ת.ז. 550331 |
| מאיר פלורה לואיז | ת.ז. 103490 |

חתימת מגיש התכנית



שמיאן רחמים בן שלום ת.ז. 196153

רח' עזרת תורה 14, דירה מס' 5,

ט.ל. 02-5383655, ירושלים

[Handwritten Signature]
 דוריתה גורן
 אדריכלית ומתכננת-ערים
 מ.ר. 25192

חתימת המתכנן

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, טל' 02-6247347

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

תאריך: 28 בינואר 2001 – לדיון בועדה המקומית

עדכון: 14 בפברואר 2002 – להפקדה

עדכון: 13 באוגוסט 2003 - למתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4018
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 3603 ביום 10/10/03
 סמנכ"ל תכנון [Signature]
 יו"ר הועדה [Signature]