

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7702שינוי 5/00 לתכנית מס' 3276(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7702 שינוי 5/00 לתכנית מס' 3276, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 6 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 621 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי הבוכרים, רח' אבינדב מס' 5, גוש 30084 חלקה 142, חלק מחלקה 150, שטח בין קואורדינטות אורך - 170920 ל- 170975 לבין קואורדינטות רוחב - 133420 ל- 133475 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות וקומה מובלעת בחלל גג דעפים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרת התכנית:

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 2 קומות ל- 5 קומות.
(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1346 מ"ר.

- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנה להריסה.
 (ח) קביעת הוראות בגין שטח לחניה פרטית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3276 וההוראות שבתכנית מס' 7702 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר תוספת שתי קומות עליונות וקומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם תוספת 4 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

9. אזור מגורים

מיוחד:

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1346 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
554	642	1196	81	69	150	635	711	1346	

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) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות קומה חמישית מובלעת בגג הרעפים, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 10 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 אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר הסדרת שטח לחניה פרטית בתחום המגרש.

האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית, מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3.

10. אזור מגורים 3:

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

11. חניה:

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

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ד. פיתוח החניה יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית וראה לעיל סעיף 9 - ח.

הגדרות והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. גדר ומבנה

להריסה:

תואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. דרכים:

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

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.

14. תחנת שנאים:

15. אנטנות טלויזיה בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

16. 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.

17. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבֵת 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.

18. 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 הני"ל וכדומה (להלן: עבודת 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.

ל ש ע נ

דוד ינובסקי, עורך דין

ת.ד. 20280

חתימת בעלי הקרקע : רח' רומה העליונה 68, מרכז אודנים

ירושלים 95464

הקדש ישיבת פורת יוסף טל' 02-6537705, פקס. 02-6537706

חתימת מגישי התכנית:

נפתלי שטיצר, רח' החומה העליונה 3 ירושלים ת"ז : 027468115 טל : 6263735

הנרי (הלל) פריבר, רח' מנחת יצחק 19 ירושלים דרכו-בלגי : EB223693

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת

רש"מ 23156

חתימת המתכנן :

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

תאריך : 17.9.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 402
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20-09-02 ביום 17.9.02
 סמנכ"ל תכנון דוד ינובסקי
 יו"ר הועדה דוד ינובסקי