

(X)

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7603

שינוי 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7603 שינוי 1 / 00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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) 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.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 400 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' בר גיורא 18, 20, גוש 30078 חלקות 143, 144, שטח בין קואורדינטות אורך 170050 ל- 170085 לבין קואורדינטות רוחב 129950 ל- 129975 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים:
תוספת קומה עליונה, לשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי בקומת קרקע, א', ו-ב' לשם הרחבת יח"ד קיימת הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת בינוי לתוספת מעלית בהתאם לנספח הבינוי.
(ה) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת כאמור.

- (ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- (ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 751 מ"ר.
- (ח) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- (י) קביעת הוראות בגין גדר ומבנה להריסה.
- (יא) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 7603 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 הנקבעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה בקומת קרקע, א', ו-ב' לשם הרחבת יחיד קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

9. אזור מגורים

מינחד:

(ב) תותר תוספת קומה עליונה (מפלס 9.75) לשם תוספת יחיד חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר בניית מעלית בתחום קוי הבנין כמסומן בנספח הבינוי.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 751 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
750.90	50.62	41.50	9.12	700.28	198.85	501.43	במפלס 0.00 ומעליו
---	---	---	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
750.90	50.62	41.50	9.12	700.28	198.85	501.43	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ה) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.

(ו) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי 1.

(ז) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מסי 1.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרשת בשטח כמסומן בתשריט.
2. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית לתכנית זו.
 ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
 ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10. חניה פרטית:

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. גדר ומבנה

להריסה:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

לאחר חישוב תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם.

13. ביצוע התכנית:

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

14. חלוקה חדשה:

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש על

הגג:

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.

16. תחנת שנאים:

(א) הועדה המקומית תגביל 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.

17. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

18. תשתית:

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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 2. 12. 09
פ.דונט, רח' בר גיזרא 18 ירושלים ת"ז: 17034 טל': 5380671

נפתלי פלינק
אדריכל מ.ר. 83333

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק
רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 7. 10. 09

משרד הפנים מתח ירושלים
4602
אישור תכנית מס' 4602
הועדה המתווזת החליטה לאשר את התכנית
בשיבוע מס' 4602 ביום 24.10.09
סמנכ"ל תכנון