

6

1-0558

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7455

שנוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7455, שינוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-554 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' רש"י מס' 73, גוש 30072 חלקה 84; שטח בין קואורדינטות אורך 170040 ל-170080 לבין קואורדינטות רוחב 132740 ל-132790; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1) קביעת הריסת 2 דירות קיימות בדרום הבנין בקומת הקרקע ובקומה א' של הבנין, לשם חפירת קומת חניה תת-קרקעית ובניית 4 דירות מעליה.
 - 2) תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 6 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) קביעת חזית לשימור.
 - (ה) קביעת עצים לשימור.
 - (ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.
 - (ז) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-1408 מ"ר.
 - (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - (ט) קביעת הוראות בגין בנין וגדר להריסת.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7455 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1) תותר הריסת אגף דרומי של הבנין לחפירת קומת חניה תת-קרקעית ובניית 2 קומות מגורים מעליה עבור 4 יח"ד חדשות.

2) תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין לשם תוספת 6 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1408 מ"ר, כמפורט בטבלה להלן:

	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			סה"כ מ"ר
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
במפלס 0.00 ומעליו	141.95	111.28	30.67	1034.72	820.13	214.59	
מתחת למפלס 0.00	231.22	231.22	--	--	--	--	
סה"כ	373.17	343.50	30.67	1034.72	820.13	214.59	1407.89

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

(ג) מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות מעל קומת חניה תת-קרקעית.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה 14.00 מ' כמצויין בנספח מס' 1, וכל סטיה מתנאי זה יהווה סטיה ניכרת.

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 14 יחידות דיור, ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתו-3-3 ניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

(ט) לא תותר בניית מרפסות לכוון רח' רש"י, וכל סטיה מתנאי זה יהווה סטיה ניכרת.

תנאים למתן היתר בניה:

1) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

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 לתקו החניה, לבנין בשטח.

11. בנין וגדר להריסה: הבנין והגדר המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על-שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. חזית לשימור: החזית הצפונית המסומנת בתשריט בקו אדום מיועדת לשימור ולא תותר הריסתה ו/או כל פגיעה בה.

13. עצים לשימור: העצים המסומנים באדום ע"ג התשריט מיועדים לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם.

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

15. קולטי שמש על הגג(א): בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ולא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

17. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה 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 הנ"ל וכדומה ולהלן - 4 דקות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבוננו 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות: בעלי הקרקע מגישי התכנית: מיכאל מילר, דרכון שוויצ'י 6331882, רח' יהודה המכבי 4 ירושלים, טל' 5382584

המתכנן: ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 10.9.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7105
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1008 ביום 10.9.02
המנכ"ל תכנון