

1-2619

8



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7543

שינוי 3/00 לתכנית מס' 1210

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7543

שינוי 3/00 לתכנית 1210

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. 250:1 (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- 307 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי קרית שמואל, רח' הרב הרצוג מס' 5, גוש 30024 חלקה 45.

שטח בין קואורדינטות אורך 170.100 - 170.060

לבין קואורדינטות רוחב 130.820 - 130.770

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ותוספת קומה עליונה מעליה, לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- (ג) קביעת בינוי לסגירת מרפסות בקומה א' ובקומה ב', בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת הקרקע בהתאם לנספח בינוי וכקיים בשטח.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ו) הגדלת מספר קומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
- (ז) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 423 מ"ר.
- (ח) 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' 1210 וההוראות שבתכנית מס' 7543 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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים. שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1210 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- א. תותר תוספת בניה להשלמת קומה ג' (מפלס +9.90) ותוספת קומה עליונה (מפלס +12.60) לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה ג'. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. תותר סגירת מרפסות בקומות א' ו-ב' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומני ם בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכקיים בשטח.
- ג. תותר תוספת מחסן בקומת הקרקע, כמפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וכקיים בשטח.
- ד. שטחי הבניה המירביים הם 423 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
326	91	417	-	6	-	326	97	423

מתחת								
למפלס 0.00								

סה"כ								

הערות 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.
- ה. מסי קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ו. מסי יחידות הדיור המרבי בבנין לא יעלה על 4 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת - אסורה.
- ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יצופו כל חזיתות הבנין, לרבות החזית המערבית באבן הזהה לאבן הבנין הקיים. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ט. מודגש בזאת כי תוספת הקומה החמישית (מפלס 12.60) תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדיור הקיימת בקומה שמתחתיה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

י. שלבי ביצוע :

=====

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- יא. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יוסרו צנרת חיצונית וכבלים מחזיתות הבנין, למעט צינור ניקוז מי גשם שיעשה בצינור ישר ובתומר אחיד בחזית האחורית.
- יב. תנאי למתן היתר בניה יהא הבטחת אפשרות יציאה לגג.

10. חניה פרטית :

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

11. דרכים :

תנאי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12 . הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל במבנה, גדר וחפץ.

13 . 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14 . אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

15 . קולטי שמש על הגג :

א. בגגות ששטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16 . היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17 . 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

עדה ולק	רומנה אבישי	פלורה כהן	מיכל גלבמן X
ת.ז. 0099252	ת.ז. 64930902	ת.ז. 7081461	ת.ז. 57430191
מלכי ישראל 36 ירושלים	רח' הרצוג 5 ירושלים	רח' הרצוג 5 ירושלים	רח' הרצוג 5 ירושלים
טל' 5001948	טל' 02-5631186	טל' 02-5635708	טל' 02-6257526

חתימת מגישת התכנית:

מיכל גלבמן X
 ת.ז. 57430191
 רח' הרצוג 5 ירושלים
 טל' 02-6257526

המתכנתת

אדרי נעמי זירי
 מסי רשיון 22660
 ת.ז. 5-3014662
 רח' עתניאל 10 ירושלים
 טלפקס. 02-6710608

נמא זירי אדריקליות
 רח' עתניאל 10 ירושלים
 איקוד-93503 טל. 02-710608

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 3543
 הועדה המחוזית החלוטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 26102 ביום 1.8.02
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

תאריך
 25.11.02