

6

2684

✓

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7211 א'

שינוי מס' 49/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7211 א', שינוי 49/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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. 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- 796 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולה, רח' זכריה מס' 6
גוש 30082 חלקות 84, 85,
שטח בין קואורדינטות אורך - 220580 ל- 220630
לבין קואורדינטות רוחב - 633090 ל- 633140
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 2.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין בחלקה 84:
1. תוספת בניה בקומות קרקע, א', ו-ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. תוספת קומה שלישית לשם תוספת יח"ד חדשה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת מסי קומות מירבי בבנין בחלקה 84 מ-3 קומות ל-4 קומות.
- (ה) הגדלת מסי יח"ד מ-5 יח"ד ל-6 יח"ד.
- (ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-606 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- (ט) קביעת הוראות בגין מרפסות וגדר להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 7211 א' 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 תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 2:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בבנין בחלקה 84:
1. תותר תוספת בניה בקומות קרקע, א', ו-ב' (מפלסים ± 0.00 , $+ 3.40$, $+ 6.80$) לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תותר תוספת קומה שלישית במפלס $+ 10.00$ לשם תוספת יח"ד חדשה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 606 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל מפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
606	191	415	25	8	17	581	183	398	

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מסי 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 6 יח"ד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

(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 לתוספת הקומה 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 בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת חו"ד מהנדס קונסטרוקציה לענין חוזק הבנין.

(י) ראה סעיף 11.

א. השטח המסומן בתשריט בתחום חלקה 85 בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית, עם זיקת שימוש לחלקה 84, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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.

המרפסות והגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, נשוא הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

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.

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

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

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הוועדה 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.

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.

10. חניה פרטית:

11.מרפסת וגדר

להריסה:

12. תחנת שנאים:

13. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

14. קולטי שמש

על הגג:

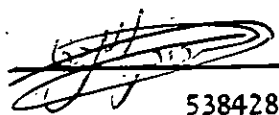
15. היטל השבחה:

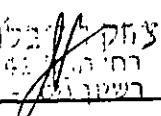
16. תשתית:

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עירית 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: 
ברוך וינברג, רח' זכריה 6 ירושלים טל': 5384283
בעלי קרקע נוספים: לוי יצחק ולאח, פרידמן פרידה, זילברמן גיטל, ארלנגר שמעון ופינגל.

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

תאריך: 25.11.03

