

1-2694

4

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7964

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1713

שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3907

שינוי מס' 2/01 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7964 שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 1713 שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3907 שינוי מס' 2/01 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גליון 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- 2191 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב רח' מאיר בלבן בלוק מס' 11 גוש 30645 חלקה 13 חלק מחלקה 44

שטח בין קואורדינטות אורך 223.100 ל- 223.044 לבין קואורדינטות רוחב 638.881 ל- 638.800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ומאזור מגורים 3-4 קומות, לאזור מגורים מיוחד.

ב. ביטול תוספות הבניה שאושרו לבניין עפ"י תוכנית 3907 וקביעת בנוי לתוספות בניה חדשות לשם הרחבת יחיד הקיימות בשטח, בהתאם לנספח בנוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל - 1097 מ"ר, מתוכם 783 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1713, וההוראות שבתכנית מס' 7964 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 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1713 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורסות להלן:
- (א) תוספות הבניה המאושרות לבניין נשוא התוכנית, בתוכנית מס' 3907 מבוטלות בזאת, במקומן תותרנה תוספות בניה, לשם הרחבת יחידות הדיור בבניין בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- (ב) שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה: 1097 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
509.74	260.73	44.64	216.09	249.01	79.34	169.67	שטחים מעל מפלס 0.00
3014.10	53.20	53.20	---	2960.90	703.55	2257.35	שטחים מתחת למפלס 0.00
3523.84	313.93	97.84	216.019	3209.91	782.89	2427.02	סה"כ

הערות לסבלה

- השטחים המפורסטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים במתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- (ג) מס' קומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות.
- (ד) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- מס' יחידות הדיור המירבי יהא 32 יחידות דיור.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספדי המקרקעין כתנאי ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע באבן סבעית מרובעת ומסותמת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותמת אסורה.
- (ו) שלבי ביצוע:
- הבנייה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בלרווחת הדירה שמעליה.

10. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תוכנית מס' 1713 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד וכן ההוראה הבאה:
ראה סעיף 12 להלן.

11. חניה פרטית:

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

12. מבנים וגדרות להריסה:

המבנים והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל השבונס, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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. אנסנות סלוידיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

א. בנגות מסווגים 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 הבקשה להיתר 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.

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וזנז 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

