

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס" 7264

שינוי 99 \ לתכנית מס" 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומי)

1- שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס" 7264
שינוי לתכנית מס" 3276
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)

גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200
(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 1412 מ"ר

5- מקום התכנית

ירושלים, שכ" הבוכרים, רח" הבוכרים מס"22, גוש 30084, חלקה 111, וחלק מדרך.
שטח בין קואורדינטות אורך 725\220 ל 625\220
לבין קואורדינטות רוחב 450\633 ל 350\633
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6- מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד
ב. הריסה של מבנים, גדרות, ומדרגות לשם קביעת בינויים חדשים (ראה להלן) תוך כדי שנויים פנימיים בתוך מעטפת השטח הבנוי
- הפירת קומת משרדים ושתי קומות חניה
 - תוספות בניה מקומות כניסה
 - תוספת קומה עליונה וקומת גג.
- כל האמור לע"ל לשם הרחבת חנויות ויצירת ק.משרדים ו- 29 יח"ד חדשות
ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
ד. הגדלת מ"ס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות וקומת גג.
ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 6469.64 מר
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, מדרגות להריסה
ח. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
ט. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
י. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.

7- כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מ"ס 3276 וההוראות שבתכנית מ"ס 7264 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 בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מ"ס 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. תותר הריסה של מיבנים, גדרות ומדרגות לשם קביעת בינויים חדשים (ראה להלן) תוך כדי שינויים פנימיים בתוך מעטפת השטח הבנוי.

1. חפירת קומת משרדים במפלס 784.00 וקומות חניה במפלסים 781.30 ו-778.60 במפלס 784.00 יותר שימוש עבור שירותים, משרדים, ומסחר. השימוש עבור מסחר לא יעבור שטח של 200.00 מר.
2. תוספת בניה בקומות כניסה (מפלס 787.60), קומה א" (מפלס 790.17), קומה ב' (מפלס 793.27)
3. תוספת קומה עליונה קומה ג" (מפלס 796.37) וקומת גג (מפלס 799.47)
כל האמור לעיל לשם הרחבת חנויות, יצירת 29 יח"ד בהתאם לנספח מ"ס 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 6469.64 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מוצע	סה"כ	סה"כ	מוצע		
				מסחר ומשרדים	מגורים	
2899.54	405.44	405.44	2494.10	2278.25	215.85	0.00 במפלס ומעלו
3570.10	2632.48	2632.48	937.62	537.62	400.00	מתחת למפלס 0.00
6469.64	3037.92	3037.92	3431.72	2815.87	615.85	סה"כ

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

ג. מ"ס קומות מירבי לבניין יהא 5 קומות מעל קומת המשרדים. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מ"ס 1.

ד. מ"ס יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 29 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית\ מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנינים הקיימים, על גגות החדשות, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. הבניה תבוצע בהנף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח

1 - תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:

א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח עבור המגורים והחנות.

ב. הגשת תכנית הסדרי תנועה ברח" אדוניהו הכהן כולל חניה לפריקה וטעינה בחזית המבנה לאישור המחלקה.

כל עבודות הפיתוח ברחוב יבוצעו ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו לפי הנחיות מחלקת הדרכים

2 - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון, מיקום וביצוע חדר שנאים בבניין

חדר השנאים ימוקם במקום המאפשר גישה 24 שעות ביממה לרכב ואנשים

חדר השנאים יתוכנן ע"פ מפרט חברת החשמל ואישור חברת החשמל.

תנאי למתן היתר בניה יהא אישור בכתב מחברת החשמל

3 - תאום עם רשות העתיקות

4 - תאום עם מחלקת הגנות בדבר עקירת העצים המותחמים בתשריט בצוהוב וראה להלן סעיף 13

5 - תאום עם הג"א

ט. החזית המסומנת בתשריט בקו אדום היא חזית לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:

א - לא תותר הריסתה של החזית לשימור ו\או פגיעה באופיה הארכיטקטונית

ב - יוסרו כל תוספות הבניה שאינן מן הבניה המקורית וכן תשתיות חיצוניות כגון חוטי חשמל, צינורות ניקוז, פיגומים וכדומה.

ג - תותר פתיחת/פתחתים בחזית לשם כניסה לחניות או הפיכת חלון לדלת.

כמפורט בנספח מ"ס 1.

10- חזית מסחרית

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11- חניה פרטית:

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

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מ"ס 1.

12- מבנה, גדר, מדרגות להריסה:

המבנה, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם

לפני כל תחילת בניה בשטח בשוא הבקשה להיתר, או לפני העברה השטח על שם העיריה, במרעד המוקדם שביניהם.

13- עצים לעקירה

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ניעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום האגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

14- דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15- הפקעה:

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

16- תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון

17- אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

18- קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים)
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

19- 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.

20- 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) 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 על ידי 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 היועץ המשפטי לעיריית כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות\ תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע
חיים נובל ויצקי, עו"ד.
מ"ר 10697
יפו-38 י-ם. טל. 6257976
טל. _____ ת.ז. _____

חתימת מגיש התכנית
חיים נובל ויצקי, עו"ד.
מ"ר 10697
יפו-38 י-ם. טל. 6257976
טל. _____ ת.ז. _____

חתימת המתכנן
לסרי מוריאל אדריכלית
רח" בצלאל 24 ירושלים 94501
טל. פקס. 02.6254908 מ"ס רישיון 31897

מוריאל לסרי
ארכיטקטית
מ"ס רישיון 31897

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4264
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1611 ביום 26.10.08
סמנכ"ל תכנון _____
ג"ר הועדה _____