

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7115

שנוי מס' 1/99 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7115, שינוי מס' 1/99 לתכנית המיתאר המקומית לירושלים. 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 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-509 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' דון יוסף הנשיא מס' 3; גוש 30069 חלקה 209, שטח בין קואורדינטות אורך 170050 ל-170100 לבין קואורדינטות רוחב 132790 ל-132830; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים: השלמה של קומה ב' ותוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יח"ד קיימת ולשם תוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת כאמור.
 - (ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-1147.42 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

(ח) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

87.01

7. כפירות 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' 7115 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 הנקבעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה ב' (מפלט +6.50) ותוספת קומה עליונה (מפלט 9.75) לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1147.42 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	
1147.42	41.48	67.43	25.95	259.28	1079.99	820.71	במפלט 0.00 ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלט 0.00
1147.42	41.48	67.43	25.95	259.28	1079.99	820.71	סה"כ

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 לבנין יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יח"ד בבנין לא יעלה על 5 יח"ד, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין 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 מהיתר הבניה לתוספת הקומה 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) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה הנדרשת בשטח.

2. תיאום עם מחלקת התברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה חדש ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

3. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת התוספות הבלתי-חוקיות של מבקש ההיתר.

10. חניה פרטית: (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

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

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מבנה וגדר

להריסה: הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

12. אנטנות טלוויזיה

ורדיו: בבנין או בקבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

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

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

16. 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 (להלן - עבודות 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 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 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.

חתימות: בעלי הקרקע ומגישי התכנית: א. יונאי
ארון רוזנברג, רח' דון יוסף הנשיא 3, ת"ז 1523170, סל' 5375242

המתכנן:

ולנסין אילין אדריכל; גוסל ושות' אדריכלות ובינוי,
בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

תאריך:

2.11.00

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7445
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 20.10.00
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7445
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 20.10.00
יו"ר הוועדה