

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7052

שנוי מס' 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7052, שינוי מס' 1/99 לתכנית מס' 1502ד (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 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-276 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולה, רח' הושע מס' 7, גוש 30083 חלקה 60; שטח בין קואורדינטות אורך 170030 ל-170100 לבין קואורדינטות רוחב 132925 ל-132975; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
(1) קביעת תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' של חדרים ומרפסות לשם הרחבת יח"ד קיימות.
(2) תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-2 קומות ל-4 קומות.
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-489.73 מ"ר.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין גזר ומרפסת להריסה.

7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7052 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 שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

(1) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס ± 0.00) ובקומה א' (מפלס +4.04) של חדרים ומרפסות לשם הרחבת יח"ד קיימות.

(2) תותר תוספת שתי קומות עליונות לבנין (מפלסים +8.08, +11.14) לשם תוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 489.73 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
489.73	83.28	53.43	29.85	406.45	205.38	201.07	מעל מפלס 00.0
---	--	---	--	---	---	--	מתחת מפלס 00.0
489.73	83.28	53.43	29.85	406.45	205.38	201.07	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים

שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון
והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות
ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 6 יחידות
דיור, ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין
כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל
חשבונם.

(ו) מודגש בזאת כי הבניה בקומה ג (עליונה) תהווה אך
ורק הרחבה של יחידות הדיור המוצעות בקומה ב',
ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי
למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל
חשבונם.

(ז) 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.

(ח) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו
מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים
הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
בחלל גג הרעפים יותקנו המתקנים המשותפים לכל
הדיירים.

(ט) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

תנאים למתן היתר בניה:

1) תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא ציפוי כל
חלקי הבנין באבן טבעית מרובעת ומסותתת, בהתאם
להוראות סעיף 9(ז) לעיל.

2) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת
החניה הנדרשת בשטח.

3) תיאום עם חברת החשמל בדבר העתקת עמוד חשמל
ברח' הושע לצורך כניסה לחניה.

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 פרטית
הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.

(ג) שטח החניה ירוצף באבן משולבת ע"י מגישי התכנית

ועל חשבונם, כחלק בלתי-נפרד מהבניה בשטח.

11. מרפסת וגדר

להריסה: המרפסת והגדר המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 ובתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות

טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש

על הגג: (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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר בניה.

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

[Handwritten signatures]

חתימה:

בעלי הקרקע מגישי התכנית: הקדש ע"ש מיקל ע"י הרב משה ג' גולדמן (ת"ז 5311223) והרב מ' מינצברג (ת"ז 53360806), רח' רפפורט 26, טל' 5829464

המתכנן:

ולנטין אילון, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 14.1.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7552
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 26.1.01
סמנכ"ל תכנון [Signature] י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7552
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 100 ביום 10.2.01
י"ר הועדה [Signature]