

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7397

שנוי מס' 11/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7397, שינוי מס' 11/99 לתכנית המתאר לירושלים (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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-712 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' דון יוסף הנשיא 13, גוש 30069 חלקה 207; שטח בין קואורדינטות אורך 170030 ל-170090 לבין קואורדינטות רוחב 132880 ל-132920; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  - 1) קביעת תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  - 2) השלמת קומה קיימת חלקית בקומה ב' לשם השלמת דירה קיימת ובניית שתי יח"ד חדשות.
  - 3) תוספת קומה עליונה לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
  - 4) קביעת הריסת בניה בלתי-חוקית.הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
  - ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
  - ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.
  - ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-1252 מ"ר.
  - ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדר להריסת.
6. מטרות התכנית:
  - 1) קביעת תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  - 2) השלמת קומה קיימת חלקית בקומה ב' לשם השלמת דירה קיימת ובניית שתי יח"ד חדשות.
  - 3) תוספת קומה עליונה לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
  - 4) קביעת הריסת בניה בלתי-חוקית.הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
  - ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
  - ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.
  - ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-1252 מ"ר.
  - ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדר להריסת.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 7397 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן

בדפי החוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי ולהוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות החוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצחוב לסידורין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה החוראות שנקבעו בתכנית זו וכן החוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מהחוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע ובקומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימות.

2) תותר השלמת קומה ב' לבנין לשם תוספת 2 יח"ד חדשות והשלמת דירה קיימת.

3) תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1252 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (מ"ר)      שטחי שירות (מ"ר)      סה"כ מ"ר

	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
במפלס 0.00 ומעליו	543.58	569.67	1113.25	25.44	41.21	66.65	1179.90
מתחת למפלס 0.00	71.55	—	71.55	—	—	—	71.55
סה"כ	615.13	569.67	1184.80	25.44	41.21	66.65	1251.45

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון וחבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות.

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

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 13 יחידות דיור, ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, 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 הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של

ביצוע חלקי ולמשל, קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

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) תנאי למתן היתר בניה הוא להרוס את עבודות הבניה המסומנות בצהוב ע"ג נספח הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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

4) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

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

(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.

11. מבנים וגדר להריסה: המבנים והגדר המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן טופס 4.

12. עצים לשימור: העצים המסומנים באדום ע"ג התשריט מיועדים לשימור וכריתתם אסורה.

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

14. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לרודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (וללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

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

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 ולהלן - עבודות התשתית) חמצויים 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 חשבונו 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.

חתימות:

בעלי הקרקע מגישי התכנית: Moshe Sella  
שמואל מוזסון ת"ז 15295884,  
רח' מודיעין 16 ירושלים, טל' 5376966

המתכנן: [Signature]  
ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 5.9.01

