

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7105

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ___/___

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7105
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' ___/___
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

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

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1 – תכנית בינוי),

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 659 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, רח' אלפסי 25.
גוש 30025, חלקה 113.
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.

ב. קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית קיימת וגישה לגג.

ג. הגדלת סה"כ אחוזי הבנייה מ- 93.00% משטח מגרש מס' 113 ברוטו ל- 115.00% משטח
מגרש זה.

7. כפיפות 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' 7105 זו.

8. הקלות:

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות, או תוספת גובה בנייה, או הקטנת מרווחים או הגדלת שטחי הבנייה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שע"פ סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967.

9. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

10. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר השלמת קומה שלישית קיימת בשטח מגרש מס' 113, כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף להוראות המפורטות בתכנית זו.

ב. סה"כ אחוזי הבנייה המותרים הם 115.00% משטח מגרש מס' 113.

ג. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם האגף לאיכות הסביבה בדבר אמצעי מיגון שיש לנקוט בעת הבנייה בפועל כנגד מפגעי רעש וזיהום אויר לבניינים הסמוכים.

ד. תוספת הבנייה תבנה באבן כדוגמת הקיים.

ה. שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים במ"ר:	
שטחים מעל למפלס +0.00	614.79 מ"ר
שטחים מתחת למפלס +0.00	138.21 מ"ר
סה"כ	753.00 מ"ר

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנייה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

11. תנאים למתן היתר בנייה ושלבים לביצוע הבנייה:

- א. תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון מפורט לפתרון המיגון בשטח לאישור מפקדת הגי"א.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה הוא תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה להבטחת ביצוע האמור בלסעיף 10 ד' להלן.

12. תיאום חזיתות:

יעשה בשלב היתר בנייה עם מחלקת מהנדס העיר.

13. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת טרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בנייה.

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

14. חנייה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים שיוקמו בשטח.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. פתרון תכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 ע"י 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 בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

המתכנן: ביטמן-בן צור אדריכלים, קיבוץ קרית ענבים ת.ד. 67, 90833.

טל': 5700188 - 02, פקס: 5700181 - 02.

חתימת המתכנן: ביטמן-בן צור
אדריכלים

מגיש התכנית: עמיר דובר, רח' אלפסי 25, ירושלים.

טל': 6221188 - 02

חתימת מגיש התכנית:

~~מגיש התכנית: עמיר דובר, רח' אלפסי 25, ירושלים.~~

בעלי הקרקע:

משה ורחל ורד, רח' אלפסי 25, ירושלים. חתימה: _____

נגה קדמן, רח' אלפסי 25, ירושלים. חתימה: _____

עמיר דובר, רח' אלפסי 25, ירושלים. חתימה: _____

איתן ודבורה שפרון, רח' אלפסי 25, ירושלים. חתימה: _____

17 יוני 2001.

תאריך:

