

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7634

שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3276

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7634, שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3276. 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) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.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- 603 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' ישא ברכה מס' 22, גוש 30084, חלקה 76, שטח בין קואורדינטות אורך: 220600 מזרח - 220700 מערב. ובין " רוחב: 633225 דרום - 633325 צפון. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה עבור תוספת 2 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי למחסנים ולהרחבת דיור בקומת הקרקע.
- ד. קביעת בינוי בחזית המערבית בכל הקומות עבור הרחבות דיור.
- ה. קביעת בינוי למעלית בחזית הצפונית של הבנין.
- ו. קביעת יעוד לדרך עפ"י תכנית מס' 3276 המאושרת.
- ז. הגדלת שטחי הבניה המירביים מ- 690.45 מ"ר ל- 1,150.00 מ"ר, כולל שטחי שירות.

- ח. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 5 קומות, כולל קומת מרתף.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- י. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 6 ל- 8 יח"ד.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית בירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות וכדלהלן:

- א. תותר תוספת קומה עליונה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום עבור תוספת 2 יח"ד חדשות.
- ב. קביעת בינוי למחסנים ולהרחבת דיור בקומת הקרקע.
- ג. קביעת בינוי בחזית המערבית בכל הקומות עבור הרחבות דיור.
- ד. קביעת בינוי למעלית בחזית הצפונית של הבנין.
- ה. שטחי הבניה המירביים הם 1,150.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
203.00	88.20	88.20	-	114.80	62.95	51.85	מתחת למפלס 0.00
946.74	63.78	63.78	-	882.96	244.36	638.60	מעל למפלס 0.00
1,150.00	151.98	151.98	-	997.76	307.31	690.45	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

1. מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות, כולל קומת מרתף.
2. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
3. מספר יח"ד בבניין יהיה 8 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור נוספות, מעבר ל- 8 יח"ד, בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
5. שלבי ביצוע הקומה הנוספת בהינף אחד ושאר התוספות יעשה בהינף אחד.
6. חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה הראשון יהיה ציפוי באבן של כל חלקי הבנין שלא מצופים באבן.
7. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
10. חניה פרטית:
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחום המגרש 2, חניות עפ"י נספח הבינוי.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
12. קולטי שמש על הגג:
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
13. דרכים:
- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות מאושרות.
- ג. עם קבלת היתר הבניה יועבר כל השטח המיועד בתכנית לדרך ציבורית לבעלות עיריית ירושלים כשהוא פנוי מכל גדר וחפץ.
- ד. תכנון וכיצוע הפיתוח בשטח הנ"ל יהיו על חשבון יוזם התכנית בתאום ובפיקוח אגף הדרכים.
14. תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
15. הפקעה:
- שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. 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.

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 וכד' (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 ע"י 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/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת יוזמי ומגישי התכנית:

אילן אייזנברג

אייזנברג אילזה, ת.ז. 1261837
רח' ישא ברכה מס' 22, שכ' הבוכרים, ירושלים, טל. 02-5322044

חתימת בעלי הקרקע:

אילן אייזנברג

(1) אייזנברג אילזה, ת.ז. 1261837
רח' ישא ברכה מס' 22, שכ' הבוכרים, ירושלים, טל. 02-5322044
(2) אייזנברג דוד, מס' דרכון 3847760

גדעון חיי
אדריי

חתימת המתכנן:

גדעון חרלפ, אדריכל, מ.ר. 34141
רח' יפו 65, ירושלים 94342
טל. 02-6233869, פקס: 02-6233872

תאריך: כ"ט אייר התשס"א (22.5.01)
עדכון: י"ב סיון התשס"א (3.6.01)
(3.9.02)

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1604
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1604 ביום 1.6.02
סמנכ"ל תכנון יוזר הועדה