

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7295

שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 2696

(שנוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7295, שינוי מס' 00 / לתכנית מס' 2696. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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-525 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, רח' מכזור מס' 7, גוש 30143, חלקות 2 ו-148, חלק מחלקה 9, מגרש מס' 1, עפ"י תכנית מס' 2696.
שטח בין קואורדינטות רוחב 129.260 - 129.305
לבין קואורדינטות אורך 169.350 - 169.400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
 - (1) תוספות בניה בחזית דרום-מערבית של הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
 - (2) תוספת 2 קומות לשם הוספת 4 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
- (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-2 קומות ל-4 קומות
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-710.00 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומרפסת להריסה.
- (ח) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- (ט) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

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' 2696, וההוראות שבתכנית מס' 7295 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2696 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

(1) תותר בניה בחזית דרום-מערבית של הבנין בקומת קרקע (מפלס $744.15 = \pm 0.00$) ובקומה א' (מפלס ± 3.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה קומה.

(2) תותר תוספת 2 קומות במפלס +6.00 ובמפלס +9.00 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 710.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר			שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
708.34	445.51	262.83	29.62	14.58	15.04	678.72	430.93	247.79	שטחים מעל למפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס 0.00
708.34	445.51	262.83	29.62	14.58	15.04	678.72	430.93	247.79	סה"כ

הערה:

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

(ג) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות.

(ד) מספר יח"ד המירבי בבנין לא יעלה על 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.

(ז) הבניה תהיה בהינף אחד עד השלמת קומה ב' במפלס +6.00, והבנייה תחייב ביצוע 3 מקומות חניה בחזית הצפון-מערבית של החלקה.

תותר בניית קומה ג', במפלס +9.00, בשלב מאוחר יותר, והבנייה תחייב ביצוע 2 מקומות חניה נוספים, בחזית הצפון-מזרחית של החלקה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

(1) תאום עם מח' הגננות בדבר עקירת העץ המותחם בתשריט בצהוב ותשלום אגרה בגין עקירתם, וראה לענין סעיף 13.

(2) אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במח' המים.

(3) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(4) תאום עם המח' להסדרי תנועה ומח' דרכים בדבר:

(א) הסדרת החניה הנדרשת בשטח;

(ב) הסדרת הגישה לחניה.

האמור לעיל יהא על חשבון מגיש הבקשה להיתר.

10. שטח לבנין ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בחום תחום בחום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 2696 לגבי שטח לבנין ציבורי.

11. 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) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. גדר ומרפסת להריסה:

הגדר והמרפסת המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. עץ לעקירה:

העץ המותחם בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה ויעקר ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המח' לשיפור פני 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה 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 שיקבע על ידי 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 בשטח הנ"ל.

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.

_____ *[Handwritten Signature]*

חתימת בעלי הקרקע
גבאי מרדכי, ת.ז. 5485904
שחר יעקב, ת.ז. 757316
גבאי דוד, ת.ז. 7274731
גבאי זילפה, ת.ז. 7274732
חב' עמידר

_____ *[Handwritten Signature]*

חתימת מגיש התכנית
שחר יעקב, ת.ז. 757316
רח' מרכוס 10, ירושלים

_____ *[Handwritten Signature]*

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192

חתימת המתכנן
דוריתה גורן, מ.ר. 25192
רח' אגריפס 8, טל. 02-6247347
ת.ד. 2193, ירושלים 91021

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4895
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1100 ליום 25.11.00
[Handwritten Signature]
יו"ר הועדה

תאריך: 8 במרץ 2000
6 במרץ 2001, להפקדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4895
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1100 ביום 25.11.00
[Handwritten Signature]
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה