

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7409

שינוי 1/99 לתכנית מס' 3364

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7409
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3364
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

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

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

גליון 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 - 539 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי' תל ארזה רח' אהלי יוסף מס 11 גוש 30101 חלקי חלקות 3,4,5
(חלקה 106 ארעית 11 לפי ת.צ.ר. 3092), מגרש מס' 6 עפ"י תכנית מס' 3364.
השטח בין קואורדינטות אורך 170710 ל- 170650
לבין קואורדינטות רוחב 133715 ל- 133655.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להרחבת דירה קיימת בקומה שלישית ותוספת קומה רביעית חדשה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הביטוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור, ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ - 4 ל - 5 עם גג בטון שטוח ועליו חדר מדרגות וחדר מכוונת למעלית.

- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח המגרש וקביעתם ל- 944.29 מ"ר.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ז. קביעת חזית מסחרית.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3364 וההוראות שבתכנית מס' 7409 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלוקת 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 3364 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר הרחבת קומה שלישית קיימת במפלס +10.37 הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 ב. תותר תוספת קומה חדשה והעתקת חדר מדרגות וחדר מעלית לגג במפלס +16.45 לשם תוספת שתי יח"ד חדשות בהתאם למפורט, בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 ג. שטחי הבניה המירביים הם 944.29 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחי שירות מ"ר | | | | שטחים עיקריים מ"ר | | |
|----------------|--------|--------|------------|-------------------|--------|------------|
| מעל מפלס הקרקע | | | | מעל מפלס הקרקע | | |
| סה"כ | סה"כ | מוצע | קיים מאושר | סה"כ | מוצע | קיים מאושר |
| 944.29 | 167.30 | 129.50 | 37.80 | 776.99 | 302.69 | 474.30 |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 ד. מספר קומות מיירבי לבנין יהיה 5 קומות וחדר מדרגות וחדר מכונות למעלית. גובה הבנין יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מסי' יח"ד בבנין יהא 7 יח"ד ושתי חנויות מאושרות בקומת קרקע, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

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 יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים לגג הבטון השטוח החדש כמפורט בנספח מס' 1.

ח. תנאי למתן היתר בניה הוא בנית התוספת של הבנין באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ט. תנאי למתן היתר בניה הוא הנשת תכנון מפורט לחניה המוצעת בתכנית כמפורט בנספח מס' 1, לאישור המח' להסדרי תנועה בעיריית ירושלים. אישור החנייה כאמור וביצועה מותנה בקבלת הסכמה בכתב של דיירי הבנין לתכנון המוצע בחצר, כתנאי להיתר בניה.

10. חזית מסחרית:

- א. החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה הוראות תכנית המתאר לגבי תכנית מסחרית.
- ב. תותרנה חנויות בקומת הקרקע כמפורט בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. לא יותר שילוט על קירות חיצוניים, אלא בהתאם לחוק עזר - שילוט התשי"מ 1980.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ב. החניה תהיה כמפורט בנספח מס' 1.
- ג. בצוע החניה יהא בכפוף למפורט בסעיף 9 ט' לעיל.

12. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

13. 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.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (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.

חתימות בעלי הקרקע: חנה ינקוביץ
 חנה ינקוביץ, רח' אהלי יוסף 11 ירושלים
 טל. 02-5370763 ת.ז. 059718346

אריה יונה
 אריה יונה, רח' אהלי יוסף 11 ירושלים
 טל. 02-586198 ת.ז. 664367

חתימות מגישי התוכנית: חנה ינקוביץ
 חנה ינקוביץ, רח' אהלי יוסף 11 ירושלים
 טל. 02-5370763 ת.ז. 059718346

חיים שחר - אדריכל
 רח' החלום ירושלים
 טל 02-6524561

חתימת המתכנן: **חיים שחר - אדריכל, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261**
 טל. 02-6524561 ת.ז. 5143399

תאריך: 10.9.2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
7409
 אישור תכנית מס' 7409
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 11.9.00
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
7409
 הפקדת תכנית מס' 7409
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית
 בישיבה מס' 1101 ביום 11.9.00
 יו"ר הועדה