

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7367

שנוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7367, שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקני"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-137 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' עונג שבת מס' 16, גוש 30063 חלקה 3; שטח בין קואורדינטות אורך 171280 ל-171310 לבין קואורדינטות רוחב 132530 ל-132580; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
 1. תוספת בניה בחזית צפונית ודרומית של קומה ג'.
 2. תוספת קומה עליונה.הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ג' בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קרי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-635 מ"ר.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר

המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) להבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 7367 ז.ו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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. שטח מגורים

מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) השימוש בבנין הינו למגורים.

(ב) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומה ג' (מפלס 6.45);

2. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים

האמור לעיל, לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה

ג' בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין

המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 635 מ"ר, כמפורט בטבלה

דלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
519.71	73.89	--	73.89	445.82	79.89	365.93	שטח מעל למפלס 0.00
115.24	115.24	--	115.24	--	--	--	שטח מתחת למפלס 0.00
634.95	189.13	--	189.13	445.82	79.89	365.93	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 5 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם 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 הקייס. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ז) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים משותפים הקיימים על גג הבנין הקייס אל גג הבנין החדש, לרבות זודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ח) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא ציפוי אבן בקירות הצדדיים החשופים (מזרח+מערב).

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.

11. 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.

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

13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

15. 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 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 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 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 ומגישי התכנית:

נח גושטיין, ת"ז 076456, רח' עונג שבת 16 ירושלים, טל' 02-6264021

(Handwritten signature)

בעלי קרקע נוספים:

אפרים פריימן (ת"ז 24144396), נחום שפירא (ת"ז 52629912), נחמיה שטיינברג (ת"ז 21275957), פנחס רובנפיין (ת"ז 59811158), רח' עונג שבת 16 ירושלים

המתכנן:

(Handwritten signature)

גוטל ושות' אדריכלות ובנוי, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045, אלנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844

תאריך: 20.5.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4364
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 25-9-01
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4364
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 21-9-01
יו"ר הועדה