

✓

11

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7198 א'

שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7198 א', שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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) 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- 179 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכ' מאה שערים, רח' נחום בלכר מס' 5,7, ורח' חברת תהילים מס' 4.
גוש 30063 חלקה 156,
שטח בין קואורדינטות אורך - 171160 ל- 171210
לבין קואורדינטות רוחב - 132625 ל- 132675
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
(א) שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. הריסת חלק ממבנה קיים בקומת מרתף ובניה חדשה במקומו של מחסנים.
2. הריסת חלק ממבנה קיים בקומת קרקע ובניה חדשה במקומו של יח"ד וחניה מקורה.
3. תוספת 3 קומות עליונות.

כל האמור לעיל לשם יצירת 6 יח"ד (סה"כ מדובר בתוספת 3 יח"ד חדשות שכן היו קיימות בבנין 3 יח"ד.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת מסי קומות מירבי מקומה אחת ל- 4 קומות מעל קומת מרתף.
 (ה) הגדלת זכויות הבניה המירביות בשטח וקביעתן ל- 836 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
 (ח) קביעת שטח עם זיקת הנאה לציבור.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מסי 7198 א' זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו:
 (א) תותרנה תוספות הבניה שלהלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

1. הריסת קטע ממבנה קיים בקומת מרתף (2.50 -) ובניה חדשה במקומו של מחסנים.
2. הריסת קטע ממבנה קיים בקומת קרקע (0.00 ±) ובניה חדשה במקומו של יח"ד וחניה מקורה.
3. תוספת 3 קומות במפלסים 2.70, 5.40, 8.10, כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 836 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
688	240	240	---	448	448	---	במפלס 0.00 ומעליו
148	148	148	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
836	388	388	---	448	448	---	סה"כ

הערה לטבלה:

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) מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחיד בבנין לא יעלה על 6 יחיד, ותירשם על כך הערת
אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם
כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) 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.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו
מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים
הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר פתרון החניה בשטח, ורישום הערת אזהרה לגבי השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים שחורים כשטח עם זיקת הנאה לציבור ללא הגבלת מקום וזמן.

א. הוועדה 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 בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10. חניה פרטית:

הבנין המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. בנין להריסה:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. קולטי שמש

על הגג:

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

14. תחנת שנאים:

(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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. היטל השבחה:

16. 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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין יבסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 בעלי הקרקע: שלמה צבי פרידמן
בתי אונגרים 140 ירושלים ת"ז : 2-02562610 טל': 5820661

חתימת מגישי התכנית: יוסף איזנברג
שבטי ישראל 48 ירושלים ת"ז : 8-02385898 טל': 6272206

יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל': 9933021

תאריך: 28, 10, 01

