

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית מס' 7278 א'
שינוי לתכנית מס' 1866 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 7278 א'
 שינוי 1/01 לתכנית מס' 1866 א'
 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).
 התכנית הינה מנחה למעט גובה, קווי בנין ומס' קומות שהינם מחייבים.
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 826 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' סנהדריה המורחבת, רח' אופירה מס' 5
 גוש: 30244 חלקה: 161,
 שטח בין קואורדינטות אורך 220925 ל- 220875
 לבין קואורדינטות רוחב 634150 ל 634100-
 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 לתוספות בניה בבנין הקיים בשטח כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א' ב' ג' ו-ד' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספות בניה כאמור.
- ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים.
- ו. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 463.85 מ"ר, מהם 375.63 מ"ר שטח עיקרי, ו- 88.22 מ"ר שטחי שרות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 של תכנית מס' 1866 א' וההוראות שבתכנית מס' 7278 א' זו.

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 הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1866 א', לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים כמפורט להלן:

1. תוספות בניה של חדרים ומרפסות בקומות: א' (מפלס 0.00), ב' (מפלס 3.00 +), ג' (מפלס 6.00 +), ד' (מפלס 9.00 +), לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

2. תותר תוספת קומה עליונה במפלס 12.00 + לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

א. שטחי הבניה המירביים הם 2062.62 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע מ"ר	קיים מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע מ"ר	קיים מ"ר	
1687.64	192.81	14.56	178.25	1494.83	375.63	1119.20	במפלס 0.00 ומעליו
375.03	375.03	73.66	301.37	-----	-----	-----	מתחת למפלס 0.00
2062.67	567.84	88.22	479.62	1494.83	375.63	1119.20	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים שמפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה התוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מקלט ומחסנים. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד בבנין יהא 11 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, וכי תוספת הקומה המוצעת בתכנית תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדירור שבקומה שמתחתיה, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים על גג הבנין החדש.

ז. שלבי ביצוע:

1 (הבניה המוצעת בקומות הקיימות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלק, (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה. 2 (תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניתה בשלבים.

3) כחלק בלתי נפרד מבצוע הבניה בשטח, תפורק סגירת המרפסות הקיימות שבוצעה באופן ארעי, ותבוצע סגירה אחידה של כל המרפסות, בחומרים זהים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

10. 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. תנאי למתן היתר בניה – הבטחת גישה חופשית לחניה בבנין.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. 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.

13. 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.

14. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ התקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: בית משותף:

רח' אופירה 5 ירושלים.

טל. 5811136-02.

40120 2 ת.ז.	יורגאו
401201 ת.ז.	יורגאו
1268194 ת.ז.	סאטלר
826808334 ת.ז.	אזבנד
5059613 ת.ז.	בקנרוט
31932452 ת.ז.	אלפי
54071360 ת.ז.	פרוכטהנדלר
51038479 ת.ז.	פרידמן
309902120 ת.ז.	דיטין
309933828 ת.ז.	שובר
5233731 ת.ז.	מאיר

חתימת מגישי התכנית:

הר"ר ראובן מאיר בשם דיירים.

רח' אופירה 5 ירושלים.

טל. 5811136 - 02.

X יורגאו

חתימת המתכנן:

ע.מלאך - אדריכל ובונה ערים.

ת.ז. 18397 ירושלים 91183.

טל. 5829219-02.

ר' אדרכל
25306

תאריך: 8 אוקטובר 2008

