

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7125

שינוי 1/99 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7125 שינוי מס' 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- 310 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' כפר נחום מס' 17, גוש 30069 חלקות 124, 265, חלק מחלקה 254, שטח בין קואורדינטות אורך - 132900 ל- 132950 לבין קואורדינטות רוחב - 170250 ל- 170300 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הוראות להריסת מבנה קיים בשטח ובניה חדשה במקומו של בנין בן 3 קומות מעל קומת בחניה ומחסנים לשם יצירת 3 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.

- (ד) קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי.
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 425 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין מבנה ומדרגות להריסה.
- (ח) ביטול הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

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' 954 א' וההוראות שבתכנית מס' 7125 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

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הריסת מבנה קיים בשטח ובניה במקומו של מבנה בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 3 יח"ד חדשות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 425 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
424.16	---	158.24	158.24	---	265.29	265.92	---	שטחים מעל למפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
424.16	---	158.24	158.24	---	265.29	265.92	---	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' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 3 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספתות 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, מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תאום עם רשות העתיקות.
3. הגשת תכנית פיתוח שטח לדרך בחלקה 265 לאישור מחלקת הדרכים.
4. תאום עם מחלקת שפ"ע בדבר פינוי פסולת הבנין בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות).

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10. חניה פרטית:

הבנין המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו 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 מדרגות

להריסה:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

12. דרכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. הפקעה:

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:

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

15. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

16. קולטי שמש

על הגג:

(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.

17. היטל השבחה:

תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עובדות 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 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 ומגישי התכנית: חיים רחל חיים רחל

אביגדור עמדי, רח' איתמר בן אבי 5 ירושלים ת"ז: 329334 טל': 5639410

רחל חיים, רח' נרקיס 7 ירושלים ת"ז: 4580023 טל': 6243266

רפאל חיים, רח' אלגזי 10 ירושלים ת"ז: 56761273 טל': 5372433

נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: אדריכל מר. 8333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך: 16.12.01

