

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7209 א'

שינוי 3/99 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7209 שינוי 3/99 לתכנית מס' 1358, 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- 192 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה מס' 23, גוש 30084 חלקה 46, שטח בין קואורדינטות אורך - 170675 ל- 170725 לבין קואורדינטות רוחב - 133150 ל- 133200 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. הריסת מבנה קיים בחלקה 46 ובניה במקומו בנין בן 4 קומות מגורים, קומת עמודים (חניה) וקומת מרתף לשם יצירת 4 יח"ד ומחסנים.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבנין, כאמור.
 (ד) קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי.
 (ה) הגדלת מס' יח"ד בבנין שבחלקה 46 מיח"ד אחת ל- 4 יח"ד.
 (ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ח) תוספת מחסנים.
 (ט) עקירת עצים מהשטח.

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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 7209 א' 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 הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 1358 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. הריסת מבנה קיים בחלקה 46 ובניה במקומו בנין בן 4 קומות מגורים קומת עמודים (חניה) וקומת מרתף, לשם יצירת 4 יח"ד.

2. תוספת מחסנים בקומת המרתף.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה על קרקעית, ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומת מרתף תת קרקעית.

(ב) שטחי הבניה המירביים בחלקה 46 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
503	503	---	155	155	---	348	348	---	שטחים מעל למפלס 0.00
128	128	---	128	128	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
631	631	---	283	283	---	348	348	---	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין בחלקה 46 יהא 4 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף, גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה 46 לא יעלה על 4 יח"ד, 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) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

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

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניות בשטח.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר אמצעי המיגון בשטח.

3. תאום עם מחלקת הגינון בדבר עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ותשלום אגרה כנדרש (ראה להלן סעיף 12).

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו בשטח בעת הוצאת היתר הבניה.

10. חניה פרטית:

ב. החניה בחלקה 46 בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

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:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

12. עצים לעקירה:

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.

13. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלויזיה ודדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

(א) הוועדה 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.

16. היטל השבחה:

17. 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 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 אתראים 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 לחלקה 46:

פנחס וינד, בינת יששכר 3 ירושלים ת"ז : 28081156 טל': 5387432

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס - 23156

חתימת המתכנן:

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

תאריך: 27.4.03

