

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 7243
 שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3601
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7243
 שינוי מס' 1/02 תכנית מס' 3601
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן: התשריט)

ו 2 גליונות של תוכניות בינוי ערוכים בק.מ. 1:100
 (להלן: נספח מס' 1, 2)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ 2698 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב מזרח, רח' שרף זאב מס' 31 – 29 – 27 – 25 – 23
 מגרשים 1 ו-2 ע"פ תרש"צ 5 / 53 / 3, חלק ממגרש 1034 ע"פ תכנית 3601.

שטח בן קואורדינטות אורך 223/550 ל - 223/700
 בן קואורדינטות רוחב 636/375 ל - 636/450

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות עליונות של בניינים קיימים במגרשים 1-3 לשם הרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ג. קביעת שטחי בניה מירביים לתוספת ל- 131.25 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת חגאים 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 שבתכנית מס' 3601 ותרש"צ 5 / 53 / 3
 וההוראות שבתכנית מס' 7243 זו.

8. הזראות התכנית:

הזראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי הזראות שבכתב, הן בתשריט והן בנוסח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות הזראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה הזראות הקובעות בתכנית זו- וכן הזראות שנקבעו בתכניות מס' 3601 וחרש"צ 3 / 53 / 5 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מהזראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומות עליונות של בניינים במגרשים 2,1 ו-3 לשם הרחבת יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ו-2, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 131.25 מ"ר.

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות	מוצע	סה"כ
56.25	/	56.25	מגרש 1 רח' זאב שרף 29,31
56.25	/	56.25	מגרש 2 רח' זאב שרף 25,27
18.75	/	18.75	מגרש 3 רח' זאב שרף 23
131.25			סה"כ כללי

הערות לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבניינים במגרשים 2,1 ו-3 יהא 3 קומות, מעל מפלס 0.00 (מפלס כניסה). גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנוספח מס' 1.

ד. מודגש בואת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. 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 וכו'.

ח. תנאי למתן היתר הבניה ראשון יהא הריסת עבירות הבניה של מגישי הבקשה להיתר.

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 לבנינים 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

ככל בנין או קבוצת בנינים תכוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. 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.

14. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה 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 בכיצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית כל 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 ובין 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.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי ש... תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכך בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוות ועפ"י כל דיון. למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם צעשה או יעשה כל יריגו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל ביטול הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דיון.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י – מחוז ירושלים

23-03-2003

חתימת בעלי קרקע:

מ.מ.י.

מחוז ירושלים יפו 216

טל 02-5318888 ת.ז.

חתימת מגישי התכנית:

דויד בן עוליאל

זאב שרף 29

טל 02-5853693 ת.ז. 58772245

חתימת המתכנן:

אדריכלית אפרת הכהן צימרמן

כפר אדומים

טל 02-5357746 ת.ז. 58144585

אפרת הכהן-צימרמן
אדריכלית
כפר אדומים
טל: 514053.053

תאריך: 13.3.2003 מחוז ירושלים

אישור תכנית מעט

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 203

סמנכ"ל תכנון

עו"ר הועדה