

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7344

שינוי 1/00 לתכנית מס' 2884

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7344, שינוי 1/00 לתכנית מס' 2884. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם 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.

2. מסמכי התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 2562 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכי מעלות דפנה, רח' שמואל הנביא מס' 72, גוש 30102 חלקות 28, 29, 39, 40, וחלקי חלקות 185, 30, 41, 50, 57, 58, 194, מגרש מס' 1 ע"פ תכנית 2884. שטח בין קואורדינטות אורך - 171185 ל- 171275 לבין קואורדינטות רוחב - 133350 ל- 133400 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

(א) שינוי יעוד אזור שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

6. מטרות התכנית:

- (ג) ביטול מרפסות פנים לשם הרחבת מטבחים וחדרי מגורים בקומות א', ב', ג', ד', בהתאם לנספח בינוי.
- (ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ- 5 קומות ל- 6 קומות.
- (ו) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות הבניה ל- 1574 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת 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 שבתכנית מס' 2884 וההוראות שבתכנית מס' 7344 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 מס' 2884 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה התוספות המפורטות להלן:

1. תותר תוספת קומה עליונה במפלס $+ 12.00$ לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
 2. יותר ביטול מרפסות פנים בקומות א', ב', ג', ד', (מפלסים ± 0.00 , $+ 3.00$, $+ 6.00$, $+ 9.00$), לשם הרחבת מטבחים וחדרי מגורים.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות כאמור הם 1574 מ"ר מתוכם 1212 מ"ר שטחים עיקריים ו- 362 מ"ר שטחי שירות.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 32 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה. 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, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. 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', באופן שלא יראו ובהתאם לתקנות.
2. פירוק המרפסות הלא חוקיות לעת מתן היתר בניה של כל מגיש בקשה להיתר.

(ז) שלבי ביצוע:

1. כל תוספות הבניה המוצעות בחזית הצפונית (הקידמית) של הבנין תיבנה בהינף אחד. לא תותר בניתן בשלבים.
2. תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שההרחבות שתי יחידות דיור המקושרות בקיר משותף ובחדר מדרגות משותף, תיבנה בהינף אחד בלבד.

א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

10. חניה פרטית:

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. תחנת שנאים: 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.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו: בבנין תבוצע 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 ההשבחה המגיע אותה, 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 בביצוע הני"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 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.

הנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים

2003-07-07

חתימת מגישי התכנית: *[Signature]*

גרומן אביגדור צבי, רח' שמואל הנביא 72 ת"ז: 05264764 טל': 5810552

לידר יהודה רח' שמואל הנביא 72

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

חתימת המתכנן: *[Signature]*

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

תאריך: 5.1.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 344

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 103 ביום 24.01.03

סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 344

הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 103 ביום 24.01.03

יו"ר הועדה