

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7421

ושינוי מס' 100 לתכנית מס' 2878

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 7421
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .
(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

2.

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערות בק .מ. 1:250
(להלן התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק .מ. 1:100
(להלן : נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלחי נפרד מן התכנית בשלמותה .

גבולות התכנית :

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

שטח התכנית :

4.

כ-725 מ"ר

מקום התכנית :

5.

ירושלים, שכי גונן רח' הלה" מס' 27

גוש: 30007

חלקה 85

שטח בין קואורדינטות אורך 630150 ל 630200

לבין קואורדינטות רוחב 219900 ל 219950

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח :
 1. תוספות בניה בכל הקומות לשם הרחבת יחידות קיימות.
 - הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי בניה מרביים וקביעתם ל 811.09 מ"ר .
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין עקירת עץ.
 - ז. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

7. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2878 וההוראות שבתוכנית מס' 7421 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר , אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2878 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבנויים הבאים בבניין :
1. תוספות בניה בכל קומות הבניין (מפלסים -2.72 , 0.00 , +3.70 , +7.40) לשם הרחבות יחידות קיימות בבניין .
האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 , בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 811.09 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
649.53	130.72	518.81	37.35		37.35	612.18	130.72	481.46	שטחים מעל למפלס ה 0.00
161.56	26.00	21.20	26.00	26.00	44.70	149.66	135.56	14.10	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
811.09									סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספתות הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי, המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע כדלקמן:

1. הינף אחד לתוספת הקומה במפלס +7.40.
2. הינף אחד לתוספת במפלס קומת מרתף (מפלס - 2.72)
3. הינף אחד לעמודה החודשה בצד מזרח מקומת מרתף (מפלס - 2.72) ועד למרפסת בקומה ב' (מפלס + 7.40)

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מחלקת הביוב בנושאים הבאים:
- עם הגשת בקשה להיתר בניה היזום יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
- מאחר ובשטח המיועד להרצבת בניה עוברים קווי ביוב/ניקוז, יהיה צורך להעתיק את הקווים האלה לתוואי שמחוץ לשטחי הבניה.

- מגישי התוכנית יגישו תכנית הטיה של הקווים האלה וחיבורם לרשת הביוב העירונית לאישור.
 - האינסטלציה של הקומות הנוספות תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת.
 - כל העבודות יבוצעו על חשבון מגישי התכנית בתיאום ופיקוח מח' הביוב.
2. תאום עם חברת החשמל.
 3. תאום עם מחלקת תברואה בדבר תכנון וביצוע מתקן אשפה בתוך שטח המגרש ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.
 4. תאום עם רכות ועדת השימור בעריית ירושלים.
 5. תאום עם מחלקת הגנות בדבר עקירת עץ המתוחם בתשריט בצבע צהוב וראה להלן סעיף 14.

10. בניין אופייני :

הבניין המסומן בתשריט בעגול בצבע אדום הוא בניין אופייני וחלות עליו הוראות תוכנית 2878.

12. חניה פרטית :

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

13. גדר להריסה :

הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

14. עצים לעקירה :

העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התוכנית לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

15. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה גפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש בגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

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

19. תשתית:

מגישי התוכנית 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:

בורשטיין נחמן ישראל ת"ז 67822

בליזר אייריק דרכון M 759072

אקרמן תאבה ת"ז 6995672

אקרמן יצחק ת"ז 01265422

וינוגרד שמחה ת"ז 056070147

וינוגרד נעמה ת"ז 59750885

שגיא מרים ת"ז 1077854

רשות הפיתוח

חתימות:

[Handwritten signatures and names: צבי, חן, ארן, ו.ו.ו., ומה/אגד]

מגיש התכנית :

חתימות :

[Handwritten signature]

אקרמן יצחק ת"ז 01265422

רח' הל"ה 27, י-ם טל: 02-5618713

המתכנן :

רוני שנית

אדריכלית

[Handwritten signature]
8.4.03

זום אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659 טל: 02-5667103

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 7481
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 13103 ביום 8.4.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה