

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7516

שנוי מס' 8/99 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7516, שינוי מס' 8/99 לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקני"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 התכנון: כ-840 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' החיד"א מס' 7; גוש 30166 חלקה 126; שטח בין קואורדינטות אורך 167480 ל-167550 לבין קואורדינטות רוחב 130570 ל-130610; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הבינוי הבאים בשטח:
 1. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
 2. הרחבת חדרי קיימים בקומה ב' ע"ח מרפסות פנימיות.
 3. תוספת אגף בחזית המערבית של הבנין בקומות קרקע וא' לשם הרחבת יח"ד קיימות בצמוד להם. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות מעל קומת עמודים

ל-4 קומות מעל קומת עמודים.

(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה בשטח וקביעתם ל-297.17 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

(ח) קביעת הוראות בגין העתקת גדר בחזית מזרחית.

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' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 7516 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין

הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת קומה עליונה לבנין במפלסים +10.03;

+11.56 לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

2. הרחבת חדרים קיימים בקומה ב' (מפלסים +7.14,

+8.67) ע"ח מרפסות פנימיות.

3. תוספת אגף בן 2 קומות בחזית מערבית של הבנין

לשם הרחבת דירות קיימות בקומת הקרקע ובקומה

א'.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה בחזית הבנין, ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה על הגג.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות בניה הם כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
297.17	18.50	18.50	--	278.67	278.67	--	מעל למפלס 00.0
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 00.0
297.17	18.50	18.50	--	278.67	278.67	--	סה"כ:

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

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת עמודים. גובה הבניה המירבי יהא כמפורט בנספח מס' 1.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותיירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותן סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. 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 וכדומה.

(ז) הבניה בכל אגף תבוצע בנפרד ובהינף אחד; הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד. מודגש בזאת כי שלבי הביצוע הינם הוראות ארכיטקטוניות, וכל סטיה מהן תהווה סטיה ניכרת.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם המחלקה לשירותי כבאות.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.

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, לבנין בשטח.

11. גדר להריסה: הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

12. עצים לשימור: העצים המסומנים באדום בתשריט מיועדים לשימור וכריתתם אסורה.

13. דרכים: תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה: 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.

15. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות

טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שווא.

17. 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.

18. היטל השבחה: (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך

למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבוננו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי, לרבות קו מיס, 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ישראל מלכיאל ת"ז 3591625, רח' החיד"א 7, טל' 6420367

Aug. 2

דוד פייסט ת"ז 68024033, רח' החיד"א 7, טל' 6421542

הנרי גוטל ת"ז 13205463, רח' החיד"א 7, טל' 6424589

קלודין גוטל ת"ז 69752590, רח' החיד"א 7, טל' 6424589

דוד קרוגר ת"ז 69776292, רח' החיד"א 7, טל' 6421275

בעלי קרקע נוספים: שלמה אברהם, דינה יעקובוביץ, שלמה איזקסון, יהודית כהן, תמר קריספין, דב זילבר, אשר נמלין

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 3.2.03

