

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 7552

שינוי מס' 1/00 לתוכנית מס' 1721

(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא, תוכנית מס' 7552
שינוי מס' 1/00 לתוכנית מס' 1721

התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).

א. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
ב. גיליון אחד של תוכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

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

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

כ- 670 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכי תלפיות, דרך חברון מס' 115
גוש: 30115
חלקה: 17

שטח בין קואורדינטות אורך 170/875 ל- 170/975
לבין קואורדינטות רוחב 128/875 ל- 128/925

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:

א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בבניין הקיים במפורט להלן:

1. קביעת בינוי לתוספת מחסן בקומת קרקע.
2. קביעת בינוי לתוספת בנייה להרחבת מרפסות בקומה שניה ושלישית.

כל האמור לעיל, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח וקביעתם ל- 779.17 מ"ר, מתוכם 639.71 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה לה ריסה.

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' 1721 וההוראות שבתוכנית מס' 7552 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 I מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים שחורים, הוא אזור מגורים I מיוחד, וחלות על שטח זה הוראות הקבועות בתוכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1721 לגבי אזור מגורים I, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה בבניין כמפורט להלן:

1. תותר תוספת מחסן בקומת קרקע (מפלס +0.50).
2. תותר תוספת בנייה לשם הרחבת מרפסות קיימות בקומה ראשונה (מפלס +2.70) ובקומה שניה (מפלס +5.70).

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 779.17 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	
779.17	31.55	747.62	139.46	21.30	118.16	639.71	10.25	629.46	שטחים מעל ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת ה-0.00
779.17	31.55	747.62	139.46	21.30	118.16	639.71	10.25	626.46	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מחסנים. גובה הבנייה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 6 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"ע מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הקיים בבניין. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה למרפסות המוצעות בתוכנית, יצופו העמודים בקומה ראשונה בתומכים את המרפסות בקומה השניה באבן טבעית מרובעת מסותתת כדוגמת אבן הבניין הקיים, על-ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ז. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים להבטחת שיקומו של השביל להולכי רגל.

ט. ראה סעיף 11 להלן.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תחיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על-ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

ב. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.

הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה באישי בשטח.

12. רישום החלקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על-ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל בהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בטפרי המקרקעין.

13. תוספת בנייה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה וייהרס ע"י בעלי הזכאים במקרקעין שבשטחו ועל חשבונם.

14. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו במצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת תווית דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

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

18. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או חמיקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. 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 מרכזיית 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

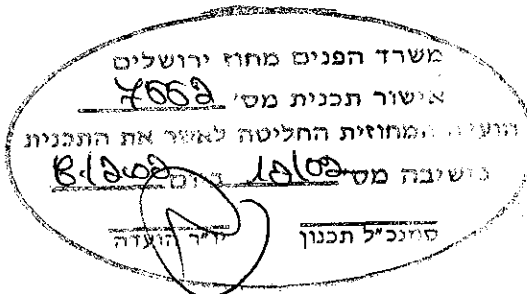
1. כהן מושה, ת.ז. 6302623 דרך חברון 115, ירושלים, טל. 6732841
2. אילן יעקב, ת.ז. 6745715 דרך חברון 115, ירושלים, טל. 6715283
3. אסולים חיים, ת.ז. 106308
4. ימיני פרידה, ת.ז. 000834648
5. אטיאס אליס, ת.ז. 6374563
6. קרייסיטי אריאל, ת.ז. 013935408

חתימת מגישי התוכנית:

1. כהן מושה, ת.ז. 6302623 דרך חברון 115, ירושלים, טל. 6732841
2. אילן יעקב, ת.ז. 6745715 דרך חברון 115, ירושלים, טל. 6715283

חתימת המתכנן:

אדריכל סלים סמאן, ת.ז. 8024609
רח' תל חי 4, ירושלים. טלפון: 02-5637092



9/2/03

תאריך: