

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7584

שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7584, שינוי מס' 1/2000 לתכנית מס' 1358 (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 בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט), וחוברת אחת של תכניות בינוי ופיתוח הערוכה בק.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 התכנית: כ-459 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' גאולה, רח' נחמיה 18, גוש 30084, חלקה 29. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בנוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בנוי.
(ג) קביעת בנוי לתוספת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם לנספח בנוי.

(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים ל-910 מ"ר, מתוכם 750 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

(ה) שינוי קוי בנין וקביעת קוי בנין חדשים. לתוספות הבניה.

(ו) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מרתף.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח ושלבנים לביצוע הבניה.

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' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 7534 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההורות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פירטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה שיש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת מחסנים בקומת המרתף, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 910 מ"ר והם כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
856	197	659	106	72	34	750	125	625	שטחים מעל למפלס הקרקע
54	-	54	54	-	54	-	-	-	שטחים מתחת למפלס הקרקע
910	197	713	160	72	88	750	125	625	סה"כ

הערות לטבלא:

שטחי הבניה המפורטים בטבלא שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין.

שטחי הבניה כאמור מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר הקומות המירבי בבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) חלל גג הרעפים ישמש למתקנים משותפים, לכל הדיירים בבנין, כמצוין בנספח מס' 1. הגישה לחלל הגג תהא מחדר המדרגות המשותף בבנין.

(ו) לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בבנין ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

(ז) הבניה תהא באבן טובזה ואבן נסורה, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ח) הבניה תבוצע בהינתן אחד בלבד. לא תותר בניתה בשלבים.

10. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

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

11. הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

12. תחנת לא תותר תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח טרנספורמציה: הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חב' החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

13. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר ורדיו: הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

14. קולטי שמש (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים ודודי שמש על הגג: בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

16. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר כתקן 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 בשטח הנ"ל.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

י. ס. פיירשטיין
016310229
י. ס. פיירשטיין
56354962

חתימת בעלי הקרקע
י. ס. פיירשטיין
רח' גחמיה 18, ירושלים

י. ס. פיירשטיין
016310229
י. ס. פיירשטיין
56354962

חתימת מגישי התכנית
י. ס. פיירשטיין
רח' גחמיה 18, ירושלים

יוגיה ברהון - אדריכל
מס' רשון 27206

חתימת המתכנן
אדריכל רוג'ה ברהון
רח' גדרה 24,
טל: 5378521, ירושלים 95851

הפנים מוזג ירושלים
4584
אישור תכנית מס
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס 29102
18.9.02
2003
מלכיל תכנון
יור הועדה

תאריך: 1 בינואר 2003