

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7741

שנוי מס' 13/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 7741, שינוי מס' 13/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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-128 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' עין יעקב מס' 9, גוש 30063 חלקה 59;
שטח בין קואורדינטות אורך 171125 ל-171160
לבין קואורדינטות רוחב 132720 ל-132760;
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
 1. תוספת בניה על ידי סגירת מרפסות פנימיות בקומה ג'.
 2. תוספת קומה עליונה בחלל גג הרעפים.הכל לשטח הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה ג' בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות (קומה רביעית בחלל גג רעפים).
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל-495 מ"ר.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים 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 וההוראות שבתכנית מס' 7741 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. שטח מסחרי

מינוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מסחרי מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שבתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מסחרי, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומה ג' (מפלס 6.46);

2. תוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים האמור לעיל, לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה ג' בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 495 מ"ר, כמפורט בטבלה

דלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
494.70	43.61	20.67	22.94	451.09	140.22	310.87	שטח מעל למפלס 0.00
--	--	--	--	--	--	--	שטח מתחת למפלס 0.00
494.70	43.61	20.67	22.94	451.09	140.22	310.87	סה"כ:

השטחים המפורטים בטבלה דלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות. גובה הבניה המירבי יסא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 4 יחידות דיור ו-3 חנויות. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקייס. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1) סגירת הקיר המשותף בקטע חדר המדרגות;

2) הריסת אלמנט הגג הבולט מעל גג הרעפים.

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 הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

10. תחנת שנאים:

11. אנטנות טלוויזיה

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

ברדיו:

12. קולטי שמש

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

13. היטל השבחה:

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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.

14. תשתית:

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 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 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.

חתימות:
 בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

מ. א. קול
 ישראל אנשין ת"ז 53352779, רח' עין יעקב 92 ירושלים, טל' 02-6272064

מ. א. קול
 יצחק אנשין ת"ז 5227703, רח' מאה שערים 204 ירושלים, טל' 02-5829211

בעלי קרקע נוספים:
 דבורה רייכמן, מלכה היימלין, משה פרשטין, רח' עין יעקב 92 י-ם

Shayk Shayk
 המתכנן:
 ולנטין אלין, אדריכל, ת"ז 30659844,
 גוסל ושות' אדריכלות ובנוי, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 08.08.08

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 441
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 810.08 ביום 11.08
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 441
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 810.08 ביום 11.08
 יו"ר הועדה א. א.