

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7309

שינוי 1/99 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7309 שינוי 1/99 לתכנית מס' 1042, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך 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- 857 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**
ירושלים, שכי בית וגן, רח' קאסוטו מס' 18.
גוש 30341 חלקה 157,
שטח בין קואורדינטות אורך 167830 ל- 167880
לבין קואורדינטות רוחב 129925 ל- 130000
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
(א) שינוי יעוד שטח אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומתו העליונה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
(ד) הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף ל- 5 קומות מעל קומת עמודים ומרתף.
(ה) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת בניה ל- 101 מ"ר, מהם 88 מ"ר שטח עיקרי.

- (ו) קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.
 (ז) קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 7309 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר תוספת קומה חלקית מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בקומתו העליונה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ב) מספר הקומות המירבי יהא 5 קומות מעל קומת עמודים ומרתף, כמפורט בנספח מס' 1, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ג) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 101 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי שרות במ"ר | | | שטחים עיקריים במ"ר | | | |
|----------|----------------|------|------|--------------------|------|------|------------|
| | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | |
| 101.00 | 13 | 13 | --- | 88 | 88 | --- | מעל הקרקע |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | מתחת לקרקע |
| 101.00 | 13 | 13 | --- | 88 | 88 | --- | סה"כ |

הערה לטבלה:

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

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה האמורה לעיל, ולהבטחת האמור לעיל ירשום מגיש הבקשה להיתר הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבונו לגג התוספת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ו) הבניה תבוצע באבן מסוג סיתות, גוון, וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.

10. תנאים למתן היתר בניה:

1. העתקת מיכל הדלק ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו.
2. תיאום עם אגף שפ"ע.
3. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום הכביש והמדרכה במקרה של פגיעה בהם.
4. תיאום עם אגף לכיבוי אש.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת סגירת מרפסות ו/או עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר.

11. מבנה להריסה: המבנה המסומן בצהוב ע"ג התשריט והנספח מיועד להריסה.

- 12. חניה פרטית:**
- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שתוקם בשטח.
 - ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. דרכים:

- א. תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים
 ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה והוועדה
 המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה
 בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

15. תחנת שנאים:

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

16. היטל השבחה:

(א) הועדה 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.

17. אנטנות טלוויזיה

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של
 אנטנה נוספת כל שהיא.

ורדיו:**18. קולטי שמש**

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

על הגג:**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 שיקבע על ידי
 מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים
והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עירית
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 ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית
כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי
למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: יוסף מונסונגו
יוסף מונסונגו, רח' קאסוטו 18 ירושלים ת"ז: 1540068/2 טל': 6430853
בעלי קרקע נוספים: בניטה, קליין, שרעבי, עופר, גז, סבג, איבגי.

חתימת המתכנן: גוטל ושות' אדריכלות ובנוי
ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז: 30659844
גוטל ושות' אדריכלות ובנוי, רח' בית וגן 111 ירושלים טל': 6430045

תאריך: 23.9.03

