

מחוז ירושלים
מרתב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 7803
שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3276
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7803 שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 3276 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 הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 429 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' הבוכרים, רח' הבוכרים מס' 24
גוש 30084 חלקה 159
שטח בין קוארדינטות רחב 139.701 ל - 139.420
לבין קוארדינטות אורך 170.625 ל - 170.675
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת דירת שני מפלסים בקומת מרתף וקומת קרקע במפלסים 3.10-0.85+ באגף הצפון מזרחי.
2. תוספת דירה בקומה א' במפלס 4.05+ באגף הצפון מזרחי.
3. תוספת דירה בקומה ב' במפלס 8.10+ באגף הצפון מזרחי ותוספת קומה באותו מפלס באגף הדרומי לצורך הרחבת הדירות שמתחתיו.

4. תוספת דירה בקומה ג' במפלס 11.10 + באגף הצפון מזרחי.
 5. תוספת חלל רעפים למגורים בקומה ג' במפלס 11.10 + באגף הדרומי.
 6. הגדלת מספר יח"ד מ- 6 ל- 10 יח"ד (תוספת 4 יח"ד חדשות).
 7. הגדלת מספר קומות מירבי מ- 2 ל- 3 קומות מעל קומת המרתף וחלל רעפים למגורים באגף הדרומי.
 8. קביעת מספר קומות מירבי ל- 4 קומות מעל קומת המרתף באגף הצפון מזרחי.
 9. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ד. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית ליחשלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 3276, וההוראות שבתכנית מס' 7803 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3276 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת דירת שני מפלסים בקומת מרתף וקומת קרקע במפלסים 3.10 - 0.85 + באגף הצפון מזרחי.
2. תוספת דירה בקומה א' במפלס 4.05 + באגף הצפון מזרחי.
3. תוספת דירה בקומה ב' במפלס 8.10 + באגף הצפון מזרחי ותוספת קומה באותו מפלס באגף הדרומי לצורך הרחבת הדירות שמתחתיו.
4. תוספת דירה בקומה ג' במפלס 11.10 + באגף הצפון מזרחי.
5. תוספת חלל רעפים למגורים בקומה ג' במפלס 11.10 + באגף הדרומי.
6. הגדלת מספר יחידות הדיור מ- 6 ל- 10 (תוספת 4 יח"ד חדשות)
7. הגדלת מספר קומות מירבי מ- 2 ל- 3 קומות מעל קומת מרתף וחלל רעפים למגורים באגף הדרומי.
8. [קביעת מספר קומות מירבי ל- 4 קומות מעל קומת מרתף באגף הצפון מזרחי.
9. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב: שטחי הבניה המירביים לתוספות הבנייה הם 1663 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	קיים	
1452	900	552	-	-	-	1452	900	552	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
211	211	-	77.00	77.00	-	134	134	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1663	1111	552	77.00	77.00	-	1586	1034	552	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב – 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת קרקע תחתונה. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 10 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. היתר הבניה יפרט פרטי אבן מתאימים לפרטי האבן במבנה המקורי.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל חלל גג הבניין החדש.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

ט. בקומת הקרקע קיימת חנות בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

י. תנאי למתן היתר יהיה הריסת הסגירות הארעיות במרפסות כמסומן בנספח הבנוי.

יא. הפתחים יהיו עם פרטי אבן כמבנה המקורי – היתר הבניה יפרט פרטי בנין מתאימים.

10. חזית מסחרית:

א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלולת על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם – 1980.

11. חניה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, לתקן החניה לבנין בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. 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 עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל חק 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אהרון פוחט, עו"ד
 רח' יפו מס' 80 ת.ד. 28360
 ירושלים, טלפון 5388848

ע"ד אהרון פנחסי
 רח' יפו מס' 80
 ירושלים
 טל. 02-5383848

J. Rozeg

יעקב חזנברג
 ת.ד. 41024
 ירושלים 91410
 טל. 052731344

יוזף גולד
 אדריכל יוסף גולד
 רח' התקופה 10
 ירושלים 92628
 טל. 02-6789681

חתימת המתכנן:

אדריכל יוסף גולד
 רח' התקופה 10
 ירושלים 92628
 טל. 02-6789681

20.6.03 תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 7803
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 4104 ביום 16.8.03
 סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדי תכנית מס' 7803
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 1108 ביום 14.8.03
 י"ר הועדה