

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7898

שינוי 1/03 לתכנית מס' 3256

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7898 שינוי 1/03 לתכנית מס' 3256, 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- 5996 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי הר נוף, רח' שאולזון מס' 60, גוש 30255 חלקה 111, מגרש 169 א' ע"פ תכנית 3256, שטח בין קואורדינטות אורך - 216450 ל- 216550 לבין קואורדינטות רוחב - 632525 ל- 632625 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור בניה מיוחדת למגורים לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין מס' 3:
1. תוספות בניה לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
 2. תוספת קומה עליונה חלקית לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.
 (ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל - 275 מ"ר.
 (ה) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 8 ל- 9 קומות.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3256, 5926 וההוראות שבתכנית מסי 7898 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3256 לגבי אזור בניה מיוחדת למגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בבנין מסי 3:
1. תוספות בניה במפלסים 720.40, 726.20, 729.10, 734.90 לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה במפלס 737.80 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת בחזיתות הבנין, ובקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת בגג הבנין.

- (ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בבנין 3 הם 275 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות במ"ר		שטחים עיקריים במ"ר		שטחים מעל למפלס 0.00 מתחת למפלס 0.00 סה"כ
סה"כ במ"ר	מוצע	סה"כ	מוצע	
275	---	275	275	
---	---	---	---	
275	---	275	275	

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 9 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין 1 לא יעלה על 22 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספתות הבניה המוצעות בתכנית זו 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 הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
סגירת המרפסות תבוצע באלומיניום כמפורט בנספח.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע:

בניית התוספת על הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) יותר להקים פרגולות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) התשס"ג - 2003.

(ט) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות בניה של מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם.

10. חזית מסחרית:

א. השטח המסומן בקו סגול בתשריט הוא שטח לחזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3256 לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

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

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

ורדיו:

14. 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:

15. היטל השבחה:

(א) הוועדה 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.

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 מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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: _____
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, שערי העיר ירושלים, טל' 02-5318888
 בעלי זכויות במקרקעין (רח' שאולזון 60):
 ברנהיים, טייבה, איתן, שרון, בוקמן, ברוס, איזנטל, סבאג, שרביט, חרל"פ, גילקרווב, מאיר, וויסמאן, אמסלם, רוזמן, כץ, אלחרר, לויסון, בן יאיר, בן יאיר, איזנקוט, ברזני.

חתימת מגישי התכנית: NSI 13
 דב רוזמן בשם הדיירים, ת"ז 1-5984080, רח' שאולזון 60 ירושלים, טל' 02-6526769

חתימת המתכנן: _____
 אדריכל נחמן כהן, ת"ז 14678767, דולב ד"ני מודיעין, טל' 02-9973169, מס' רשיון 021140

תאריך: _____

