

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7230

שינוי 1/00 לתכנית מס' 3136 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7230, שינוי 1/00 לתכנית מס' 3136 ב', התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 8 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. 1:200 (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- 3701 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות, רח' מירסקי יצחק מס' 31-41, גוש 30727 חלק מחלקה 46, מגרש מס' 1 ע"פ תכנית 3136 ב', שטח בין קואורדינטות אורך - 168,475 ל- 168,625 לבין קואורדינטות רוחב - 136,475 ל- 136,615 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנינים קיימים כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע לשם הרחבות יח"ד, תוספת מחסנים, והרחבות חנויות קיימות בבנין שברח' מירסקי מס' 31, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות ראשונה, שניה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות, בקומות אלה, בהתאם לנספח בינוי.

4. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים מירביים לבניה המוצעת, כאמור.

(ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-

10188.40 מ"ר, בשטח מגרש מס' 1.

(ה) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-4 קומות ל-5 קומות מעל

קומת מרתף בבנינים שברח' מירסקי מס' 31-41.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

(ח) קביעת הוראות בגין עץ להעתקה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3136 ב' וההוראות שבתכנית מס' 7230 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 מס' 3136 ב' לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה בבנינים הקיימים ברח' מירסקי מס' 31-41 כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
 2. תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע לשם הרחבת יחיד, בבנינים כאמור ולשם תוספת מחסנים והרחבות חנויות בבנין שברח' מירסקי 31.
 3. תותרנה תוספות בניה בקומות, ראשונה, שניה, ושלישית, לשם הרחבות יחיד קיימות, בקומות אלה.
 4. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים בכל בנין יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין מס' 1
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2775.11	370.23	345.77	24.46	2404.88	753.88	1651.00	במפלס 0.00 ומעליו
444.41	444.41	142.85	301.56	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
3219.52	814.64	488.62	326.02	2404.88	753.88	1651.00	סה"כ

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין מס' 2
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
3222.20	395.36	352.28	43.08	2796.76	857.60	1969.24	במפלס 0.00 ומעליו
612.16	612.16	230.16	382.00	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
3834.36	1007.52	582.44	425.08	2826.84	857.60	1969.24	סה"כ

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין מס' 3
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2684.00	368.01	306.44	61.57	2266.07	792.22	1523.77	במפלס 0.00 ומעליו
450.52	450.52	170.52	280.00	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
3134.52	818.53	476.96	341.57	2315.99	792.22	1523.77	סה"כ

הערה לטבלאות:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של בנינים מס' 1, 2, ו-3 יהא 5 קומות מעל קומת מרתף.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מס' 1 יהא 16 יחידות דיור, בבנין מס' 2 יהא 16 יח"ד, ובבנין מס' 3 יהא 14 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות 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 הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, 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:

1. תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבנינים תבוצענה בהינף אחד לכל עמודה.
2. תוספת הקומה תיבנה בשלבים באופן שהרחבות הדיור לשתי יחידות דיור המקושרות ע"י חדר מדרגות משותף אחד, תיבנה בהינף אחד בלבד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
 - א. פרט למניעת חדירת גז ראדון בקומת קרקע בה מתוכננים מגורים.
 - ב. תכנית פיתוח השטח כולל התחייבות הדיירים לביצוע.
 3. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בנושאים הבאים:
 - א. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום האגרה כנדרש.
 - ב. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש ולמדרכה הסמוכים לשטח התכנית.
 - ג. עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ותשלום אגרה בגין עקירתם, ראה סעיף 12 להלן.
 - ד. העתקת עץ הזית המתוחם בתשריט באדום לאתר חלופי בתוך המגרש, ראה סעיף 13 להלן.
 - ה. נטיעת עצים בוגרים וחיבורם למערכת ההשקיה הפרטית של הבנינים נשואי הבקשה להיתר.
- מודגש כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כל שהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

(ט) השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש שחור הם שטחים עם זכות מעבר לציבור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הזכויות במקרקעין.

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

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

ג. תותר הרחבת החנייות הקיימות כאמור בסעיף 9 (א) 2 לעיל.

10. חזית מסחרית:

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

11. חניה פרטית:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. ראה סעיף 9 (ח) 3 ג' לעיל.

12. עצים לעקירה:

העץ המותחם בתשריט בצבע אדום מיועד להעתקה למקום חלופי אחר במגרש, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ע"פ תאום עם המחלקה לשיפור פני העיר. ראה סעיף 9 (ח) 3 ד' לעיל.

13. עץ להעתקה:

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.

14. תחנת שנאים:

15. אנטנות טלוויזיה בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

16. קולטי שמש
על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. 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: עבודת 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 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 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.

חתימת בעלי הקרקע: _____
מנהל מקרקעי ישראל, שערי העיר ירושלים

חתימת מגישי התכנית: ר. ברגמן
רבקה ברגמן, רח' מירסקי 31 ירושלים טל. 5868054

חתימת המתכנן: ד. לוי
דינה לקרבה (גלר) מ.ר. 48246, רח' מירסקי 17 ירושלים ת"ז: 302107289 טל': 5869321

תאריך: 3.8.03

