

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7684

שינוי מס' 46/00 לתכנית מתאר ירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 7684 שינוי מס' 46/00 לתכנית מתאר מקומית (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), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : הנספח) .
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 530 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי מאה שערים, רח' הושע 5,
גוש 30083, חלקה 18.
בין קואורדינטות אורך 220/875 ל- 220/900
לקואורדינטות רוחב 632/925 ל- 632/950.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3. לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ג', לשם תוספת יחידת דיור אחת וגג רעפים (אשר ישמש למתקנים משותפים) בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת מעלית ומדרגות.
- ד. שפוץ חזית קדמית ואחורית במקום שהבניה אינה מאבן.
- ה. הגדלת מסי הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
- ו. הגדלת מסי יחידות הדיור מ- 7 יחידות דיור קיימות ל- 8 יחידות דיור.
- ז. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ח. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 18, ל- 171 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו- 95 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 233 מ"ר.
- ט. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 8 יחידות דיור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

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 מסי 7684 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 3 מיוחד :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספת של קומה אחת וגג רעפים (אשר ישמש למתקנים משותפים) על הבנין הקיים, תותר תוספת מעלית, תותר תוספת מדרגות חיצוניות, הכל בהתאם למפורט בנספח.
 - ב. תותר תוספת של דירה אחת בנוסף ל- 7 הדירות הקיימות.
 - ג. מסי הקומות המירבי בשטח יהא 4 קומות.
 - ד. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המפורטות לעיל הם כמפורט להלן:
 1. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. קוי הבנין המירביים לתוספת המדרגות החיצוניות יהיו כמסומן בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום.

1. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים סה"כ	שטחי שרות	שטחי שרות מוצעים	שטחי שרות קיימים	סה"כ שטחים עיקריים	שטחים עיקריים מוצעים למגורים	שטחים עיקריים קיימים למגורים	
923	113	95	18	810	171	639	שטחים מעל מפלס +0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת מפלס +0.00
923	113	95	18	810	171	639	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

השטחים המבוקשים הינם עבור התוספות המצוינות בנספח בלבד. עבירות בניה במידה וקיימות בשטח אינן ולא תהיינה חלק מהשטחים המבוקשים.

3. מסי יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 8 יחידות דיור.

ח. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ט. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשפור פני העיר לצורך הבטחת האמור להלן:

- לא תותר השארת פסולת ואו חמרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.
- לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל/ כל רכב בסמוך לחלקה 18.
- כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו הכביש/המדרכה שבסמוך לחלקה 18 כתנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב/נקוז העירונית הקיימת.
- מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת ה"בזק".
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

יא. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש ואנטנת טלוויזיה ורדיו.

10. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד. תקן החניה יהיה 2 מקום חניה לכל יחידת מגורים נוספת כמסומן בתשריט בקוי שתי וערב.

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

11. קולטי שמש:

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

12. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

13. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בצעו הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתלך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי 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 נמצאים באותו שטח.

להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

3/3 אכ"צ

שליזנגר דוד :
ת.ז. 58025941
ת.ד. 50051 ירושלים
רח' בן יהודה 36, ירושלים
טל. 053-488722

27.8.03

הר"ר ה'א' א'ק'ר

קרישבסקי דב שמעון
ת.ז. 36980217
ת.ד. 50051 ירושלים
רח' בן יהודה 36, ירושלים
טל. 053-488722

27.8.03

חתימת המתכנן :

ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 48179 ירושלים
02-6789914/79

יצחק ליבנד ת.ז. 869549-6
ת.ד. 48179
ירושלים 91481
טל. 02-6789914

27.8.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
7684
אישור תכנית מס' 21107
הועדה המחוזית ההליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10.1902
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה