

1050501

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 7836
שינוי מס' 01/10 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא, תכנית מספר 7836 שינוי מס' 01/10 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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- 256 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת נחלת אחים, רחוב הירשנברג 9.
גוש 30041 חלקה 59.
שטח בין קואורדינטות אורך 220150 ל- 220180
לבין קואורדינטות רוחב 631750 ל- 631765
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת מעלית, חדר מכונות ומדרגות בחזית צפונית של הבנין.
 2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת מספר קומות מירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 351.7 מ"ר.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שתכנית מס' 7836 זו.

8. הוראות התכנית:
 ההוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין, הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת מעלית, חדר מכוונות ומדרגות בחזית צפונית של הבנין.
 2. תוספת קומה נוספת במפלס +6.50 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומות שמתחתיה (יח"ד 2) כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לבניה תת-קרקעית בקו נקודתיים בטוש אדום ולמרפסות בקו שלש נקודות בטוש אדום.
 ב. שטחי הבניה המירביים הם 351.7 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שימושים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		מפלס		שטחים מעל למפלס ה- 0.00	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
184.6	93.0	277.6	93.0	10.4	---	10.4	---	280.0	93.0
51.9	---	51.9	---	11.8	11.8	---	---	63.7	11.8
236.5	93.0	329.5	93.0	22.2	11.8	10.4	11.8	351.7	104.8

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

- ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות—
 גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 2 יחידות דיור.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת 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.
 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 טלויזיה ורדיו וכדומה.

ז. פיתוח השטח בחזית הכניסה, כמסומן בנספח מס' 1, יבוצע על ידי בעלי הזכויות בקרקע ועל חשבונם.

ח. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. תחנת שנאים:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע הדרומי (ללא דודים).
דודי השמש ימוקמו בחלל גג הרעפים.
ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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 אותן מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 ובסמך 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 שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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:

מניסע
הן סגים

ג'נין ורמי פילדס
רחוב הירשנברג 9
ירושלים
טלפון: 02-6256403
ת.ז.: 13808431
13865951

חתימת מגישי התכנית:

מניסע
הן סגים

ג'נין ורמי פילדס
רחוב הירשנברג 9
ירושלים
טלפון: 02-6256403
ת.ז.: 13808431
13865951

חתימת המתכנן:

לו גלוטר אדריכלים
רחוב בן-יהודה 10
ירושלים.
טלפון: 02-6258668 *
ת.ז.: 14679856



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4836
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3468 ביום 11.10.03
סגנית תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 25.12.2003