

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7978

שינוי 1/00 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7978 שינוי 1/00 לתכנית מס' 1138, 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- 496 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' חנה מס' 8, גוש 30079 חלקה 65, שטח בין קואורדינטות אורך - 220325 ל- 220375 לבין קואורדינטות רוחב - 633560 ל- 633600. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 ומדרך לאזור מגורים 3 מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב' ו- ג' בחזית הדרומית של הבנין, לשם הרחבות דירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה ג', בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 982 מ"ר.

- (ו) הגדלת מסי הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות.
 (ז) ביטול קטע מדרך מאושרת.
 (ח) קביעת הוראות בגין סגירת מרפסת להריסה.

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 מס' 1138 וההוראות שבתכנית מס' 7978 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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה בקומות א', ב', ג', לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 982 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
887.87	---	---	---	887.87	244.25	643.62	מעל מפלס 0.00
93.74	13.75	---	13.75	79.99	---	79.99	מתחת למפלס 0.00
981.61	13.75	---	13.75	967.86	244.25	723.61	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ד) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 5 קומות.

(ה) גובה הבנין יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ו) מסי יחידות הדיור בבנין יהא 10 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

10. שלבי ביצוע: תוספת הקומה החדשה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

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

12. מבנה להריסה: סגירת המרפסת המותחמת בקו צהוב בנספח מסי 1 מיועדת להריסה, ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. דרכים:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. קטע הדרך המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום על הרקע מיועד לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

14. תכנית לצרכי**רישום:**

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
- ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם.

16. אנטנות טלויזיה**ורדיו:**

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

17. קולטי שמש**על הגג:**

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים)
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. 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 ומגישי התכנית: אליזבת הרקס פרידה הורוביץ פרידה הורוביץ

פרידה הורוביץ, רח' חנה 8 ירושלים ת"ז : 55467 טל': 5374464

אליעזר הרבסט, רח' חנה 8 ירושלים ת"ז : 3186662 טל': 5000427

יעקב שטיין, רח' חנה 8 ירושלים ת"ז : 22381925 טל': 5388517

נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: אוריכל מ. גונן

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז : 313657595 טל': 6510482

5.03

תאריך:

