

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8065

שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 1042

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8065. שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 1042 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) , גליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"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- 773 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב משולם ראט מס' 8 גוש מס' 30341, חלקה מס' 144. שטח בין קואורדינטות אורך 217/875 ל-217/950 לבין קואורדינטות רוחב 630/025 ל-629/975. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין בהתאם לנספח בנוי וכמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בכל קומות הבניין.
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה העליונה של הבנין הקיים.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת המוצעת וקביעתם ל- 148 מ"ר.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בדבר סגירה אחידה של המרפסות.
7. כפיפות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתכנית מס' 8065 זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה 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 1 מיוחד:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה הוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 א. תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים כמפורט להלן:
 1. תותר סגירת מרפסות בקומות : קרקע (מפלט +0.00), א' (מפלט +3.00), ב' (מפלט +6.00), גג (מפלט +9.00).
 2. תותר תוספת בניה בקומת גג (מפלט +9.00).
 כל האמור לעיל יהא לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 148 מ"ר (שטחים עיקריים) כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)	
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלט ה- 0.00	147.35	/	/	147.35	147.35
שטחים מתחת למפלט ה- 0.00	/	/	/	/	/
סה"כ	147.35	/	/	147.35	147.35

הערות לטבלא:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים).

ג. מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.

ד. 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 בקומת הגג תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. סגירת המרפסות תהא אחידה לכל המרפסות ותבוצע בזכוכית בידודית אנטי סן מחוסמת ע"פ תקן בגוון אפור ובפרופיל בלגי /אלומיניום דמוי בלגי בגוון כסף או בגוון אפור-כחול בהיר. לא תותר התקנת תריסי אלומיניום/ פלסטיק במחיתנות המרפסות. תותר התקנת צילונים (תריסים ונצייניים) בפנים הבית ובלבד שיהיו בגוון אחיד לכל המרפסות.

ו. שלבי ביצוע:
תוספת הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניתה בשלבים.

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

10. חניה פרטית:

תנאי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

11. דרכים:

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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות פלוריה ורדין:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי השמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. קולטי שמש על הגג:

א. הועדה 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.

15. היטל השבחה:

16. הפקעה:

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

17. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8065 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, והרישום בפועל תגבנה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המחדדים), לאישורו ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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 חק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי קרקע: בעלות פרטית

חתימת בעלי הזכויות במקרקעין:

שם: בש רחל ודוה (ת.ז. 2563770)
ברניג יהודה (דרכון 5771062)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6438252

שם: גורדון מרים (ת.ז. 4462901)
גורדון צבי (ת.ז. 476559)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6430701

שם: פרידמן חנה (ת.ז. 5273086)
פרידמן נחום (ת.ז. 5191412)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6415546

שם: מאיר דות (ת.ז. 17176884)
מאיר אלן אברהם (ת.ז. 13900147)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6419343

שם: מאיר יעקב (ת.ז. 1262153)
מאיר ג'נט (ת.ז. 1265696)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6423212

שם: שרון לאה (ת.ז. 5731945)
שרון רון (ת.ז. 5539359)
כתובת: רח' מינצבורג 13, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6422469

שם: גו אלין (דרכון TE9038318)
גו ג'ודג' אלי (דרכון TE9038824)
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
טלפון: 02-6424361

חתימת מגישי התכנית:

שם: ג'ורג' גו
כתובת: רח' משולם ראט 8, בית וגן, ירושלים.
דרכון: TE9038824 טלפון: 02-6424361

חתימת המתכנן: עופר שער-אדריכל

מ.ר. 09084150
אברבנאל 26, י"ם 92477
טל 050-272608, 02-5663036

שם: שער עופר - אדריכל
כתובת: רח' אברבנאל 26, ירושלים
ת.ד. 57388241 טלפון: 02-5663036

תאריך: 5-1-03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8065
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 31/08
סמנכ"ל תכנון