

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8102שינוי 3/01 לתכנית מס' 1144(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8102 שינוי 3/01 לתכנית מס' 1144, 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- 4930 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי רוממה, רח' פתח תקוה מס' 31, גוש 30236 חלקה 97, מגרש 119 ע"פ תכנית 1144, שטח בין קואורדינטות אורך - 219625 ל- 219725 לבין קואורדינטות רוחב - 633525 ל- 633675. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין מס' 31, כמפורט להלן:
1. תוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

3. תוספת בניה במפלס 5.40 - לשם הרחבת קומת מחסנים קיימת.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קווי בנין חדשים לבניה, כאמור.

(ד) הגדלת מסי הקומות המירבי בבנין 31 מ- 6 קומות ל- 7 קומות מעל קומת מחסנים.

(ה) הגדלת שטחי בניה בבנין 31 וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 1052 מ"ר.

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

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 1144 וההוראות שבתכנית מסי' 8102 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 תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 1144 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו תוספות הבינוי המפורטות להלן בבנין מסי' 31:

1. תוספות בניה בכל קומות הבנין במפלסים ± 0.00 , $- 2.90$,

$+ 2.90$, $+ 5.80$, $+ 8.70$, $+ 11.60$, לשם הרחבות יחיד

קיימות באותן קומות.

2. תוספת קומה עליונה במפלס $+ 14.50$, לשם הרחבות יחיד

קיימות בקומה שמתחתיה.

3. תוספות בניה במפלס 5.40 - לשם הרחבת קומת מחסנים

קיימת.

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

4. קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום עבור תוספת הקומה, ובקו נקודותיים בצבע אדום עבור התוספות בחזיתות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם:

סה"כ מוצע במ"ר	שטח שרות מוצע במ"ר	שטח עיקרי מוצע במ"ר	
845	19	826	מעל מפלס 0.00
207	136	71	מתחת מפלס 0.00
1052	155	897	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 7 קומות מעל קומת מחסנים, גובה הבניה יהא כמצויין בנספחים מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין 31 יהא 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית 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 טלוויזיה ורדיו וכדו', ויבטיחו בתכנון גישה אל המתקנים שעל הגג החדש.

(ז) שלבי ביצוע:

- תוספת הבניה לדירות בקומת הגג תבוצע בהינף אחד.
- יתר הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בלרווחת הדירה שמעליה.

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

11. תחנת שנאים:
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.

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

13. 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.

14. היטל השבחה:
(א) הוועדה 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. 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

בעלים נוספים: וינפלד נתן, ספרין יעקב ויוכבד ניחה, וידר הדס, גרוסקופ מאיר ומלכה, הנדלס מרדכי צבי ושושנה, אלבוים יהודה לייב וגולדא צונא.

חתימת מגישי התכנית: 13/10/03 13/10/03

וידה פנחס והדס, רח' פתח תקוה 31 ירושלים ת"ז: 029727443

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגן 41 אפרת
רשימת מס - 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל: 9933021

תאריך: 11.3.03

משרד הנג'ל - מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8102
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4103 ת"ת 13.10.03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להגדיר כל זכויות או לרשום התכנית או כל בעל ענין אתר בשטח התכנית כל עוד לא הוכחה השטח ונחתם על ידי יועץ יזמות בשטח בניון, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל יועץ יזמות כל דיון. הנדון ו/או כל דעות מוסמכות, לפי כל הוראה וזמן כל דיון. למצן הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרה או
23-03-2003
הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לדרוש תשלום הפרדת ע"י כל שדכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת המוגדרת לנו מכה הסכם כאמור ועל כל דיון.
עמוס המרמן, אדריכל המוזהר
מנהל - מחוז ירושלים