

G5-100-1

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8400

שינוי מס' 01/03 לתכנית מס' 3135 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8400 שינוי מס' 01/03 לתכנית מס' 3135 א' 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 בק.מ 1:100 (להלן: התשריט),

גליון אחד של תכנית בינוי מיוחד 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- 126 מ"ר

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכ' המוגרבים, רח' המערבים, מס' 7
גוש: 30036, חלקה: 41

שטח בין קאורדינטות אורך 221050 ל-221075
לבין קאורדינטות רוחב 631550 ל-631575

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. השלמת קומה א'
 2. תוספת קומה עליונה
 3. תוספת בניה בקומת מרתף
- כל האמור לעיל לשם הרחבות יח"ד קיימות ובהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.

ד. הגדלת מס' קומות מ-2 ל-3 (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים) מעל קומת מרתף.

ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-369.90 מ"ר, מתוכם 287.50 מ"ר שטחים עיקריים ו-82.40 מ"ר שטחי שירות.

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

ז. קביעת הוראות בגין מבנה 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' 3135 א' וההוראות שבתכנית מס' 8400 זז.

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).
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית 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 מס' 3135 א' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה במפלס -1 -0.00+
2. השלמת קומה א' במפלסים 3.70, 4.14 -1 4.64
3. תוספת קומה עליונה במפלס 7.44

כל האמור לעיל לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 369.90 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
266.50	117.00	149.50	30.00	30.00	-	236.50	87.00	149.50	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
52.40	16.00	36.40	52.40	16.00	36.40	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
51.00	51.00	-	-	-	-	51.00	51.00	-	תוספת שטחים במידה וידרשו פתרונות מיוחדים ליציבות המבנה
369.90	184.00	185.90	82.40	46.00	36.40	287.50	138.00	149.50	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

- ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 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 להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין 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 הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי הביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים לענין פרטי פתחים, סוג גוון סיתות וכיחול אבן, דוגמת רעפים, פרטי מזחלת וגמר גג.
- ט. מודגש כי הבינוי כאמור הינו מנחה בלבד ויקבע סופית לעת מתן היתר בניה ובלב שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבנין, מגבלת שטחי הבניה המירביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי וממגבלת גובה הבניה המירבי.

10 חניה פרטית:

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

11 מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14 קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (לא לדודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 היטל השבחה:

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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16 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 ובין 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.

