

✓
מהוז ירושלים

מרהב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס" 8013

שינוי מס. 001 \ לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1- שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס" 8013 שינוי מס. 001 \ לתכנית מתאר מקומית לירושלים 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. 1:250 (להלן התשריט)

גליון 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 199.95 מ"ר

5- מקום התכנית

ירושלים, שכ" גאולה, רח" יונה מס"19 גוש 30081, חלקה 62 וחלק מחלקה 172.
שטח בין קואורדינטות אורך 725\220 ל 600\220
לבין קואורדינטות רוחב 075\633 ל 975\632
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6- מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח
- הפירת קומת מרתף לצורך יצירת מחסן והניות
- תוספות בניה בקומות 1 ו 2 לשם הרחבת יח"ד בקומה 1 ותוספת יח"ד בקומה 2
- תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת שתי יח"ד חדשות.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס. קומות מירבי משתי קומות לארבעה קומות מעל קומת מרתף והניה.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 792.70 מ"ר
(מתוכם 540.20 מ"ר. שטחים עיקריים ו-252.50 מ"ר. שטחי שרות)
- ו. הגדלת מס. יח"ד מ-2 ליח"ד 5
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות, מדרגות להריסה
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- י. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

7- כפיפות לתכנית:

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8013 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).
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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות 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. הפירת קומת מרתף במפלס 793.80 לצורך יצירת מחסן וחניות.
2. תוספת בניה בקומות 1 ו-2 לשם הרחבת יח"ד בקומת קרקע (מפלס 796.59), ותוספת יח"ד חדשה בקומה 2 (מפלס 800.00).
3. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות (במפלסים 803.10 ו-806.20) כל האמור לעיל בהתאם לנספח מ"ס 1 ובתהום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 792.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
650.98	110.78	110.78		540.20	389.17	151.03	במפלס 0.00 ומעליו
141.72	141.72	141.72					מתחת למפלס 0.00
792.70	252.50	252.50		540.20	389.17	151.03	סה"כ

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

ג. מס' הקומות המירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת חניה. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מ"ס 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 5 יחידות דיור בשטח של 120 מר. כל אחד. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל השכונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנינים הקיימים, על גגות החדשות, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. הבניה תבוצע בהגף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1 - תאום עם מחלקת הגנות בדבר עקירת העצים המותחמים בתשריט בצהוב וראה להלן סעיף 12
- 2 -תאום עם רשות העתיקות
- 3 -תאום עם האגף התחבורה ושרותי הנדסה בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח .
 - ב. הסדרת קטע מרח. מיכה הכלול בתוך שטח התכנית בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת התכנית תכלול הריסה ופינוי של מבנים בתחום הדרך, סלילת הדרך ועוד.
 - ביצוע הנ"ל יעשה ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.
- 4-קבלת חוות דעת ואישור מהנדס קונסטרוקציה כולל חישובים סטטיים.

10-חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מ"ס 1 .

11-מבנה, גדר, מדרגות להריסה:

המבנה, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח בשוא הבקשה להיתר, או לפני העברה השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12-עצים לעקירה

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר, לאחר תשלום האגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13-דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14-הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15-תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד כשטח התכנית. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון

16- אנטנות טלויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהיא.

17- קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים)
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 השבחה 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 ע"י 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 הוועץ המשפטי לעיריית כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות\ תיקונים כמפורט לעיל יהיו תנאי למתן טופס 4.

חיים מנור, עו"ד
מ"ד 10597
יפו 38 ימים. טל. 02579976
זשי עמר

התימת בעלי הקרקע
מ"ק 874 (בצל/2001)
ג' 38/6
טל. 62579976 ת.ז.

חיים מנור, עו"ד
מ"ד 10597
יפו 38 ימים. טל. 02579976
זשי עמר
מוריאל לס
ארכיטקטיקה
מס' רשיון 1897

התימת מגיש התכנית
מ"ק 874 (בצל/2001)
ג' 38/6
טל. 62579976 ת.ז.

התימת המתכנן
לסרי מוריאל אדריכלית
רח" בצלאל 24 ירושלים 94501
טל. פקס. 02.6254908 מ"ס רישיון 31897

11. 5. 2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8013
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 403 ביום 22.5.03
סמנכ"ל תכנון
ד"ר הועדה