

✓
1003604

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8383

שינוי 50 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8383 שינוי 50 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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- 197 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' מלאכי מס' 36.
גוש 30081 חלקה 162,
שטח בין קואורדינטות אורך - 220675 ל- 220700
לבין קואורדינטות רוחב - 633100 ל- 633175
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. השלמה של קומה ב' ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה ב'.
 2. תוספת מעלית בחזית דרומית של הבנין הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור.
 (ד) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות.
 (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 370 מ"ר, מתוכם 359.79 מ"ר עיקרי ו- 10.08 מ"ר שטחי שירות.
 (ו) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 8383 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 לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. השלמה של קומה ב' במפלס 8.25 + ותוספת קומה עליונה

במפלס 11.75 + לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה ב'.

2. תוספת מעלית בחזית דרומית של החלקה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 370 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			מעל למפלס 0.00
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
234.76	125.03	359.79	---	10.08	10.08	234.76	135.11	369.87	

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי בבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 3 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין 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 לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדו'.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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

10. חניה פרטית:

11. אנטנות טלויזיה
ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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: עבודת 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: גלדוואס
ישראל זילברשטיין, רח' רשב"ם 20 בני ברק ת"ז: 07883457 טל': 03-6199253
בעלים נוספים: חבובא מלכה.

נפתלי פלינק
חתימת המתכנן: אוריכל מ.ר. 83353

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

תאריך: 10.03

