

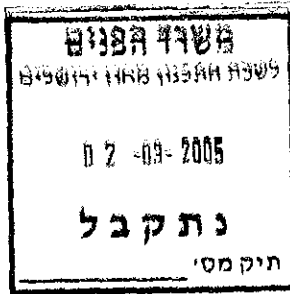
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8494

שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8494 שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

גיליון אחד של תכנית הבינוי מנחה, למעט לעניין הגובה, קווי בנין ושטחי הבניה 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:

3- 962 מ"ד

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' בית הכרם רח' שד' הרצל 98
גוש 30150
חלקה: חלק מחלקה 125

שטח בין קואורדינטות אורך 217.875-217.935
לבין קואורדינטות רוחב 631.980-632.022

לפי רשת ישראל החדשה.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הוראות לבינוי בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם לתוספת שטחי הבניה העיקריים כ-462 מ"ד

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסת.

ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לדבוח השינויים לה שאושרו מזמן לזמן למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תוכנית 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 יש 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 המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1-.

בשנויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבניין: מרתף (מפלס -2.82) קומה א' (מפלס ± 0.00) קומה ב' (מפלס +3.00) קומה ג' (מפלס +6.00) לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה הם: כ-462 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחים קיימים (במ"ר)	שטחי שידור (במ"ר)			שטחים ניקויים (במ"ר)			סה"כ
	קיים	מוצט	סה"כ	קיים	מוצט	סה"כ	
1197.77	330.00	1527.77	42.44	14.04	56.48	1240.21	1584.25
343.85	117.23	461.08	9.98	--	9.98	353.83	471.06
1541.62	447.23	1988.85	52.42	14.04	66.46	1594.04	2055.31

הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' קומות המרבי של הבניין היא 4 קומות

גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1

(ד) מס' יחיד בניין קיימות 23 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספדי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע מאותו סוג חומר בניה קיים בבניין

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"ב לדוחות הדירה שמעליה.

ז) תנאי למתן היתר בנייה יהא:

תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת הרחבת דרך
תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:

1. הבטחת תיקון נזקים שיגרמו לגינה לדרכים ולמדרכות הסובבים את המתחם במידה וינזקו.
 2. פינוי פסולת בנייה מהמקום לאחר מאושר ע"י עיריית ירושלים בתום העבודה.
 3. ביצוע שינוע של חומרי בנייה למתחם שלא דרך הגינה הציבורית. מגישי הבקשה להיתר הבנייה יפקידו ערבות בנקאית להבטחת האמור לעיל.
- המבנה המסומן בתשריט ומנספח מס' 1 בקו צהוב הוא מבנה המיועד להריסה כתנאי להוציא היתר בנייה.
10. חזית מסחרית:
- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מזרחית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 - ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים. שילוט, התש"מ – 1980.
11. 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 בשטח.
12. גדרות מדרגות ותוספות בניה להריסה
- הגדרות, המדרגות ותוספות הבניה המתוחמות בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. קולטי שמש על הגג
- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
16. היסל השבחה:
- א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
17. תשתית
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקה, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מדכזיית 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 סופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

23 דיירים לפי נוסח טאבו, מצ"ב

חתימת מגישי התוכנית:

ד"ר יצחקי מיכאל ת.ז 5476288 טל' 02-6513918 : לתיקי מיכאל
יוסף פלורנט ת.ז 52163854 טל' 02-6524334
דינה נורדאל ת.ז 7209711 טל' 02-6514087

עורך התכנית:

פישמן הרי,

טל. 02-5362095 פקס. 02-5363481

ת.ז 14017313 מס. רשיון 11928, רחוב הערבה 1, גבעת-זאב.

גולד יוסף, ת.ז 1950963, רח' התקופה 10, רשיון מס' 4600

תאריך:

01-03-2005

