

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8072 א'
ושינוי מס' 02 /
לתכנית 3045 ו-8072
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8072 א'
שינוי מס' 02 לתכנית 8072
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250
(להלן התשריט),

וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנה מידה 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- 864 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מקור חיים. רחוב אביטל מס' 9.

גוש 30130
חלקה 44

שטח בין קואורדינטות אורך: 220175 ל 220100
שטח בין קואורדינטות רוחב: 629775 ל 628825

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:
 1. סגירת מרפסות בקומה ג' וצירופן למניין השטחים בקומת המגורים.
 2. תוספת קומת מגורים מובלעת בחלל גג הרעפים.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- ד. הגדלת מסי קומות מרבי ל-4 קומות, קומה אחרונה מובלעת בתוך גג רעפים מעל קומת מחסנים וחנייה.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעת השטחים לתוספת ל - 323.7 מ"ר
 - ו. קביעת הוראות לביצוע תוכנית לצורכי רישום.
 - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - ח. קביעת הוראות בגין העברת מיקום מתקנים ע"ג גג.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3045 תוכנית 8072 וההוראות שבתכנית מסי 8072 א' 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 בתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על אזור זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 8072 לגבי אזור מגורים מסי 1 מיוחד בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרר הבנויים הבאים בבניין:

1. סגירת מרפסות בקומה ג' וצירופן למניין השטחים בקומות המגורים.
2. תוספת קומת מגורים מובלעת בחלל גג הרעפים.

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

ב. שטחי הבנייה לתוספת הם 323.7 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטח עיקרי מוצע	שטחי שירות מוצע	סה"כ עיקרי + שירות
-1.5 מרתף	---	---	---
+1.5 ראשונה	---	---	---
+4.5 שנייה	---	---	---
+7.5 שלישית	24.8	19.9	44.7
+10.5 רביעית	180.0	99.0	279.0
סה"כ	204.8	118.9	323.7

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

- א. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות אחרונה מובלעת בגג הרעפים, מעל קומת מחסנים וחנייה. גובה הבנייה המרבי יהא מצוין בנספח מס' 1.
- ב. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 12 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספתות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנייה הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות לטלוויזיה ורדיו וכו'.

ה. שלב ביצוע:

הבנייה תתבצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תאום האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הגישה לחנייה. תכנון חנייה תוגש לאישור הערות לעת מתן היתר בנייה.
3. תאום עם המחלקה בשירותי כבאות והצלה לגבי הנושאים הבאים:
 - א. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכ"י אל גג הבניין כולל גישה נוחה.
 - ב. מערכות האנרגיה של הבניינים תואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - ג. בשלב ההגשה להיתר בנייה יינתנו דרישות ספציפיות למחסנים, חדרי הסקה ותאים מפרידים.
 - ד. פרט להצנעת מזגנים מפוצלים בבניין.
 - ה. מיקום ארובת תנורי הסקה במרחק של מינימום 60 ס"מ מכל פתח בבניין.

10. חנייה פרטית:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. גדר להריסה:

הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות עליו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

13. דרכים:

תוואי הדרכים ורחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה:

א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

15. ביצוע תוכנית לצורכי רישום:

א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. מייד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.

ד. במידה ולא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הוועדה המקומית את התצ"ר. הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מייד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הוועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת תו"ד מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

19. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים). הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזית תאורה, ואו (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

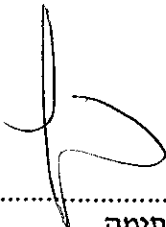
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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 התחייבות להנחת דעתו של הקעץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

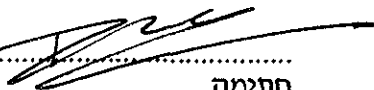
חתימת בעלי הקרקע:

מגישי התכנית:

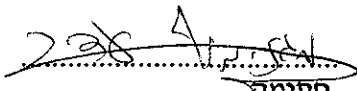
דליה ושמרון צומי
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

זיאן ודניאל ואנון
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה


עדה והלל מגזימוב
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

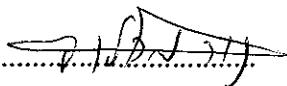
רויטל ושמואל דן
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

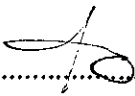
חבצלת מזרחי
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

מיכל וניר מכלוף
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

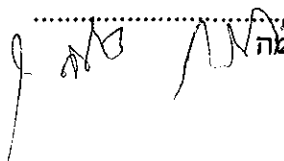
אסתר בר
רחוב אביטל 9
ירושלים

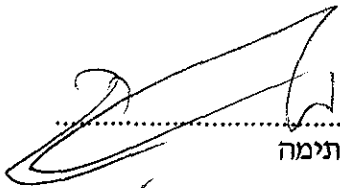

.....
חתימה

ווגר לאה וחן שרינה
רחוב אביטל 9
ירושלים

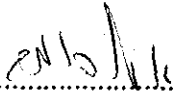
.....
חתימה

סלמן סלח
רחוב אביטל 9
ירושלים

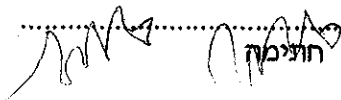

.....
חתימה


.....
חתימה

משה רו
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

מרים אליהו
רחוב אביטל 9
ירושלים

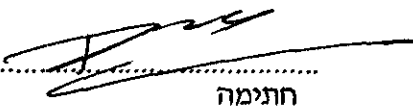

.....
חתימה

סלמן סלח
רחוב אביטל 9
ירושלים

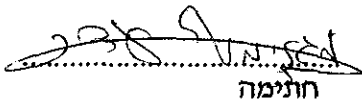
חתימות מגישי התכנית:


.....
חתימה

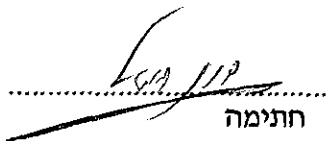
דליה ושמשון צומי
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

זיאן ודניאל ואנון
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

עדה והלל מגזימוב
רחוב אביטל 9
ירושלים


.....
חתימה

רויטל ושמואל דגן
רחוב אביטל 9
ירושלים

ארכטיק - אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
מס' הברה 513056440

חתימת מתכנן: ארכטיק - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נילי-רננה חרייג ויאן טנדרוולד אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב התיבונים 8, ת.ד. 4635 - ירושלים 91046
טלפון/פקסמיליה: 025619791


.....
חתימת וחתימה

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8042
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 19103 יום 26.10.04
בישיבה מס' 805 ביום 27.10.04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה