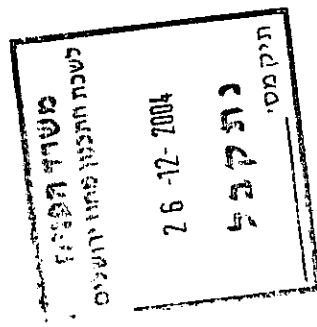


2019/26105



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8853
שינוי לתכנית מס' 2483 ב'
ושינוי לתרש"צ מס' 5/09/2
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
 תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8853 שינוי לתוכנית מס' 2483 ב' שינוי לתרש"צ מס' 5/09/2 . התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת . (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)
 וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק . מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
4. שטח התכנית:
 כ- 820 מ"ר
5. מקום התכנית:
 ירושלים, שכ' קרית מנחם רח' הסייפן מס' 9
 גוש: 30438 חלקה: 84
 חלקי חלקות 82 ו 85
 שטח בין קואורדינטות אורך 629140 ל 629200 לבין קואורדינטות רוחב 215700 ל 215775, עפ"י רשת ישראל החדשה. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 4 .
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 1. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הוספת מחסנים ליחידות דיור קיימות בשטח.
 2. תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בשטח .
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 630.33 מ"ר (מתוכם 105.33 מ"ר שטחי שרות ו 525.0 מ"ר שטחים עיקריים).
- ה. הגדלת מס' קומות מ 2 ל 3 קומות מעל קומת מרתף (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה .

7. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1289 , 2483 ב', ותרש"צ 5/09/2 ולמעט אלה העומדות בסתירה להוראות תוכנית מס' 8853 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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).

כמידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר , אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 4 :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2483 ב' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד , בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :
- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :
 1. תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס 2.50 -) לשם הוספת מחסנים ליחידות דיור בשטח .
 2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +2.90 ו מפלס +3.41) ותוספת קומה עליונה (במפלס +5.80 ו +6.31) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 , בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס +2.90 ו מפלס +3.41). ותוספת קומה עליונה (במפלס +5.80 ו +6.31) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בשטח. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבניה המרביים הם 630.33 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
525.00	195.0	330.0	---	---	---	525.0	195.0	330.0	שטחים מעל למפלס ה 0.00
105.33	65.33	40.0	105.33	65.33	40.00	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
630.33	260.33	370.0	105.33	65.33	40.00	525.0	195.0	330.00	

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- 9.3 מס' הקומות המרכי של המחסן ידא קומה אחת.
- 9.4 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיימת בחלקה. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 9.5 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 9.6 תנאים למתן היתר בנייה:
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה סילוק כל ביני משטח ציבורי (גדרות, מדרגות וכל שבתחום חלקה 82).
- 9.7 מס' יח"ד המרבי:
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
10. אזור מגורים 5
השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 911, 911 א' לגבי אזור מגורים 5.
11. עתיקות:
השטח המסומן בצבע צהוב תחום בקו חום הוא שטח עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

10. אזור מגורים 5

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 911, 911 א' לגבי אזור מגורים 5.

11. עתיקות:

השטח הנו סומן בצבע צהוב מוחכם בקו חום הוא שטח עתיקות מוכרז. תנאי מוקדם להוצאת היתר בנייה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

12. חניה פרטית:

- 12.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
- 12.2 החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. מבנה/גדר להריסה

הגדרות והמבנה המתחממות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, כמועד המוקדם שביניהם.

14. דרכים:

תוואי הדרכים רחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. הפקעה:

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

16. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או כחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנת טלכזיה ורדיו:

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

18. קולטי שמש בגג :

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

19. 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.

20. תשתית :

מגישי התוכנית יבצעו על חשבתם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוח , 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 מובדס העיר .

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

כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבתם 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה: כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

