

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
- תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים.

תכנית מס' 8683
שינוי לתכנית מס' במ' 4192 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8683 שינוי לתכנית מס' במ' 4192 א' התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) גליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט תוספות השטחים קונטור המבנה והגובה, 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:

418 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' רמות רח' שרי ראובן מס' 1
 גוש: 30732
 חלקה: 142
 מגרש: 141 ע"פ תכנית במ/4192 א'

שטח בין קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה אורך 217650 ל- 217725
 בין קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה רוחב 636350 ל- 636425
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 4.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע ו-א', לשם הרחבת יחידת הדירור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח בוני.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל-42.20 מ"ר.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ו. התרת שינוי במפלסי פיתוח.

ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4192 א' במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית 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 4:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4192 א' לגבי אזור 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומות קרקע תחתונה (במפלס -2.86), קרקע (במפלס +0.00), ו- א' (במפלס +3.12), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בשטח, בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. בשינוי לקבוע בתכנית מס' 4192 א', מפלסי פיתוח השטח יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 1.

ג. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת ל-42.20 מ"ר וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
-----	-----	3.43	-----	-----	11.08	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	27.69	-----	שטחים במפלס 0.00 ומעליו
42.20	-----	3.43	-----	-----	38.77	-----	סה"כ

ד. גובה הבניין המירבי ומס' הקומות המירביים יהיו כמפורט בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי במגרש יהא יחידת דיור אחת בלבד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו לרבות תוספת קומות המרתף, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ו. לא יותרו פתחים בחזית מערבית של הבניין במידה ומרחקה מגבול המגרש יהיו 1.00 מ' ופחות מכך.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בשטח:

1. הגשת פרט למניעת חדירת גז ראדון לאישור המחלקה לאיכות הסביבה.
2. תאום עם רשות העתיקות.

י. תנאי לטופס 4 יהיה וידוי ביצוע אטימת הפתחים בחזית מערבית בקיר אבן, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח לחניה.
- 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 מס' 1.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות סלולריות ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג:

- א. בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. בגנות משופעים תותר הצבת קולטים בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

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 - 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 קרקע 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 היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגובה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הודעה ופשי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

19-04-2005

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטל את כל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המדמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

שם: **מינהל מקרקעי ישראל**

כתובת: **רחוב יפו 216 בנין שערי העיר טל' 5318888**

תאריך: _____ חתימה: _____

חתימת מגישי התכנית:

שם: **דריינוף מאיר** ת.ז. **54496344** טל: **02-9973450**

כתובת: **ת.ד. 41198 ירושלים**

תאריך: 13.4.05 חתימה: 

חתימת המתכנן:

עצמון זרגרי - אדריכלות ועיצוב כתובת: **דרך בית לחם 101, ירושלים 93624**

טל': **02-6736612** פקס: **02-6736616**

אדריכל: **גיא חן** ת.ז. **28149185**

תאריך: 13.4.05 חתימה: **אדריכל א. גיא חן**
106406

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 0683
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20504 ביום 11.4
 יו"ר הועדה _____
 סגן יו"ר תכנון _____