

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8941

תכנית המתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' 1998 ב'

שינוי לתכנית מק/6614

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8941 שינוי לתוכנית מס' 1998 ב' שינוי לתכנית מק/6614 ושינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בכתב). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גיליון 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- 467 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מנחת רח' הדישון מס' 26.

גוש 30455, חלקה 11.

שטח בין קורדינאטות רוחב 628950/628990

אורך 217350/217390

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית :

- א. שינויי יעוד מאזור מגורים מיוחד (כפר) לאזור מגורים 1 מיוחד (כפר).
- ב. קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה ממפלט -7.47 ועד מפלט +5.87 לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- ג. קביעת שטחי בנייה מרביים בחלקה ל-520 מ"ר מתוכם 313 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. תוספת גשר כניסה לבניין מכיוון רח' הדישון.
- ה. תוספת קומה חלקית וקביעת מס' הקומות ל-3 קומות מעל קומת חנייה מוגבהת.
- ו. תוספת מרפסות זיזיות לבניין.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ח. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבניה כאמור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1998 ב', בתכנית מק/6614 וההוראות שבתכנית מס' 8941 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 ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים 1 מיוחד (כפר):

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסידוגין הוא אזור מגורים 1 מיוחד(כפר) וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1998 ב' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד(כפר), למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:  
א. תותרנה תוספות בניה ברח' הדישון מס' 26 כדלקמן:

1. ביטול קירות תומכים מאושרים עפ"י היתר מס' 48989 בחזית מערבית דרומית ובחזית צפונית של החלקה עפ"י נספח מס' 1.
2. הרחבת שביל גישה לבניין בחזית מזרחית של החלקה עפ"י נספח מס' 1.
3. תוספת גשר כניסה לבניין מרח' הדישון עפ"י נספח מס' 1.
4. תוספת מרפסות זיזיות לבניין עפ"י נספח מס' 1.
5. הרחבת קומת מרתף (מפלס 743.45) לחניה, מחסנים, מיכלי מים וכו' עפ"י נספח מס' 1.
6. תוספת קומה חלקית בקומה א' (מפלס 753.92) עפ"י נספח מס' 1.

ב.שטחי הבנייה המרבים לתוספת הבניה יהיו 520.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ במ"ר
	סה"כ	סה"כ	
מתחת 0.00	130.00	207.00	337.00
מעל 0.00	183.00	—	183.00
סה"כ	313.00	207.00	520.00

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת חנייה מוגבהת. גובה בניה מרבי עפ"י נספח מס' 1.

ד.בבניין תהא יחידת דיור אחת.

מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי מקרקעין, כתנאי להיתר בניה.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

#### שלב ביצוע:

כל תוספות הבניה תיבניה בהינף אחד.

הפטיו המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים ירוקים הוא שטח עם זכות מעבר וחלות עליו ההוראות שנקבעו בסעיף 9 ה בתכנית מק/6614.

#### הריסה:

הגדרות המסומנים בתשריט בצהוב הינם להריסה ויעשו ע"י מגישי התכנית.

#### 10. קווי בניין

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום הינם תוספות מרביות לקומות התת קרקעיות.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות באדום הינם תוספות מרביות לקומות העל קרקעיות.

קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו מקווקו באדום הינם תוספות מרביות לקומה על קרקעי קומה א'.

#### 11. חניה

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

#### 12. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 1998 ב', ובתכנית מק/6614 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 8941 זו ממשיכות לחול.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות השטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16 תחנת שנאים:

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

17. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא ייצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. תשתית:

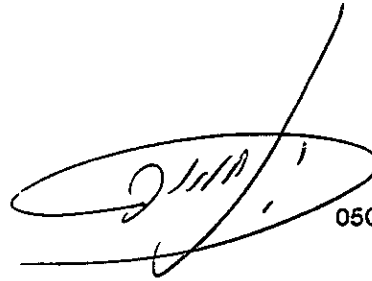
מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוח, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.  
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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:

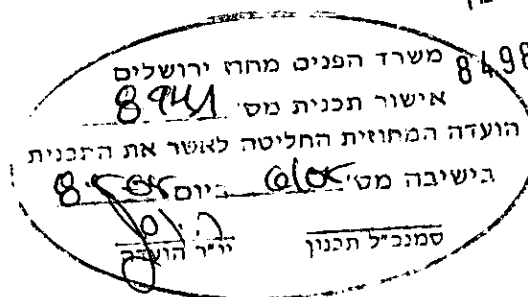
מנהל מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:



נחמיה יאיר  
ת.ז. 000313601  
כתובת הדישון 26  
פלאפון: 050-7494535

חתימת המתכנן:



משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8941  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 8501  
סמנכ"ל תכנון

חיימן ישראל  
רחוב ראובן ארדי 8  
פסגת זאב מזרח  
טל' 02-5855473

תאריך: 10/07/2004