

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 8388
שינוי מספר 1/01 לתכנית מספר 3195

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8388
שינוי מספר 1/01 לתכנית מספר 3195
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),
וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה
של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט ובהוראות התכנית. במידה של
סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המקבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1307 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גונן, רח' הרב חסדא מס' 3.
גוש: 30004
חלקה: 108

שטח בין קואורדינטות אורך 220.345 ל- 220.420
לבין קואורדינטות רוחב 629.665 ל- 629.610
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבנין לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת תוספת שטחי בניה כ- 96.48 שטח עיקרי.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מדרגות וקורה להריסה.

7. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3195 וההוראות שבתכנית מס' 8388 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות 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).

9. איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע הוא איזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3195 איזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בקומות הקרקע (מפלס + 0.00) קומה א' (מפלס + 3.00) וקומה ב' (מפלס + 6.00) לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 96.48 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ קומה	שטח מוצע		שטח מאושר בתב"ע 3195		מפלס	קומה
	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
463.39	32.16	---	431.23	---	+ 0.00	כניסה
463.39	32.16	---	416.83	14.40	+ 3.00	א'
463.39	32.16	---	416.83	14.40	+ 6.00	ב'
1390.17	96.48	---	1264.89	28.80		סה"כ

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות וגובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם עלכך הערת אזהרה בספרי המקרעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באותו סוג חומר בניה של הבנין הקיים.

ו. 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 וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

10. חניה פרטית:

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

11. מדרגות להריסה:

המדרגות והקורה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי תכנית כתנאי למתן היתר בניה.

12. מעבר ציבורי להולכי רגל:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8388 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית, לאישור הועדה המקומית.
ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה כאשר לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי של 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג:

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

18. היטל השבחה:

א. הוועדה 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.

19. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות 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 עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

