

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8145

שינוי מס' 1/2001 לתכנית מס' 1866 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8145, שינוי מס' 1/2001 לתכנית מס' 1866, (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון 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 תכנית מס' 8145 הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 412 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת סנהדריה, שטח על רח' בלוי 33, גוש 30106 חלקה 133.
שטח בין קורדינאטות אורך 220,900 ל- 220,957
וקורדינאטות רוחב 633,975 ל- 634,025.
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 8145 בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
 - (ב) קביעת הבינויים הבאים:
 1. תוספות בניה בקומות קרקע, ראשונה, שניה, שלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
 2. סגירת קומת עמודים, לשם הרחבת מחסנים.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 945 מתוכם 740 מ"ר שטחים עיקריים ו- 195 מ"ר שטחי שרות.

- (ה) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכניות מס' 1511, 1629, 1866, וכן ההוראות שבתכנית מס' 8145 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 3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בתכנית מס' 8145 בצהוב הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות מס' 1511, 1629, 1866, לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) יותרו הבינויים הבאים:
1. תוספת בניה בקומת המרתף (מפלס 3.11-)
 לשם, הרחבת מחסנים.
 2. תוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס 0.00), קומה ראשונה (מפלס +3.12), קומה שניה (מפלס +6.22), וקומה שלישית (מפלס +9.28) לשם הרחבת יחיד קיימות באותן קומות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לבניה בקומות מרתף, קרקע, ראשונה, שניה, שלישית.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 935 מ"ר כמפורט בטבלה

שלהלן:

שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
-	-	-	7450	110	630	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
195	45	150	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
195	45	150	740	110	630	סה"כ

הערות לטבלה

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

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין ישאר 4 קומות מעל קומת

המרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ד) מסי יחיד המירבי בבנין ישאר 8 יח"ד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספת/ות

הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך אזהרה בספרי

המקרקעין על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל

חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג וכיחול

אבן הבנין הקיים, גם בגב מרפסות.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלב הביצוע

- התוספות תבוצענה מלמטה למעלה.

היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה

לכל עמודה, ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה

בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של

התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין

והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו,

תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

(ז) תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים בדבר העתקת קווי ביוב קיימים בתחום הבניה המוצעת ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא תותר השארת תאי ביקורת מתחת לרצפות או מבנים חדשים.
3. מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטל ביוב כחוק. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה המוצעת במחלקת המים.

10. חניה פרטית:

החניה הפרטית תהיה בהתאם לקיים בתחום הדרך.

11. תוספות בניה/גדרות להריסה:

תוספות בניה וגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלוויזיה

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

ורדיו:

13. קולטי שמש על הגג:

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

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

14. תחנת שנאים:

15. היטל השבחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה מגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 מרכזית 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 אתראים מגישי התכנית 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 ופקודו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

17. חתימות:

בעל הקרקע ומגיש התכנית:

51909828 .ת.ז.	בקר שרה שפרה
52641131 .ת.ז.	בקר יוסף חנוך
5336779 .ת.ז.	ליפשיץ פרידה
015233844 .ת.ז.	ליפשיץ יהודה
05657492 .ת.ז.	קרפמן רבקה
56064330 .ת.ז.	קרפמן אהרון
5815156 .טל.	
766507 .ת.ז.	פריד שרה
0777544 .ת.ז.	פריד מרדכי
5328457 .טל.	
073909863 .ת.ז.	נתן דינה
046665642 .ת.ז.	נתן דוד
1355252 .ת.ז.	טברסקי רבקה
5914329 .ת.ז.	טברסקי מתתיהו
030190219 .ת.ז.	בולאק רחל
314018987 .ת.ז.	בולאק יעקוב

האיש

קרפמן

פריד שרה
5328574

נתן דוד

טברסקי רבקה

מתתיהו

המתכנן:

גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים, אדריכל

רח' עמק רפאים 24, ירושלים

טל: 02-5610103, פקס: 02-5664926

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 845
 החלטה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2004/104
 יו"ר בעדה
 סמנכ"ל תכנון

יולי 2003

(taka8145A) 272 ת.מ.

(Handwritten signature and date)
 5/5/05