

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8315 א

תכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' במ/3592 א'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8315 א שינוי לתוכנית מס' במ/3592 א' 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 נספח בינוי מנחה למעט לעניין תוספות השטחים וקונטור הבינוי, 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:

1464 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת שכ' הר-נוף, רח' חכם שמעון אגסי מס' 54. גוש 30265, חלקי חלקות 96 ו-97. מגרש מס' 3 שעפ"י תכנית במ/3592 א'. שטח בין קורדינאטות רוחב 632185/632230 אורך 217035/217100

עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית :

- א. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה במפלס 2.91- בחזית המזרחית של הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- ב. קביעת הוראות בינוי לתוספת בניה במפלס 2.91- בשטחי המחסנים והפיכתם לשטחים עיקריים לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- ג. קביעת הוראות בינוי לתוספות בניה ממפלס 2.91- ועד מפלס +11.64 בחזית הצפונית והדרומית של הבניין לשם הרחבות 2 יח"ד קיימות.
- ד. תוספת 317.50 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה מ 2773.80 מ"ר ל 3091.30 מ"ר מתוכם 2923.30 שטחים עיקריים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ו. 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' 3592/א' וההוראות שבתכנית מס' 8315 א ז'. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, יחולו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט ותן 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 2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט תכלת עם קיים אלכסונים על הרקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3692 א' לגבי אזור מגורים 2 מיוחד, למעט ההוראות השנויות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. ותורנה תוספות בניה ברח' חכם שמעון אגסי 54 (בניין 3) כדלקמן:
1. תותר תוספת בניה במפלס -2.91 בחזית המזרחית של הבניין לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות עפ"י נספח מס' 1.
  2. תותר הפיכת מחסנים כשטחי שירות לשטחים עיקריים במפלס -2.91 לשם הרחבת יח"ד קיימת עפ"י נספח מס' 1.
  3. תותרנה תוספות בניה ממפלס -2.91 ועד למפלס +11.64 לשם הרחבת יח"ד קיימות עפ"י נספח מס' 1.
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המדויקים המסומנים בתשריט בקו נקודה באדום.

ב.שטחי הבנייה המדויקים לתוספת הבניה יהיו 3091.30 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפלס	שטחים עיקריים(במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מתחת 0.00	850.40	162.00	1012.40	168.00	_____	1180.40
מעל 0.00	1755.40	155.50	1910.90	_____	_____	1910.90
סה"כ	2605.80	317.50	2923.30	168.00	_____	3091.30

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

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

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול הבניין הקיים.

ה. גג תוספות הבניה המוצעות בבניין, כאמור, יהא גג שטוח בלבד. לא תותר הקמת גג רעפים מעל תוספות הבניה, כאמור. גג תוספות הבניה יהווה מדפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב. לרווחת הדידה שמעליה.

ו. מס' יח"ד בבניין יהא 26 יח"ד, הוספת יח"ד תיחשב כסטייה ניכרת. ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי ( למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמד הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

#### 10. קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט המסומנים בקו נקודה באדום.

#### 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' במ/3592 א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8315 א זו ממשיכות לחול.

#### 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין 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 השמל לעניין הצורך בשנאי.  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת השמל 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 השבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביזב וואו קו ניקוז, וואו תא ביזב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו 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 השבונם בלבד, כל תיקון וכל מק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביזב, 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 טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:

בן אודיו שמואל  
מספר דרכון 15149613  
רח' חכם שמואל אגמון 64/5 הר נוף ירושלים  
טלפון: 02-6762778



חתימת המתכנן:

חיים ישראל  
רחוב ראובן ארזי 1/8  
פסגת זאב מזרחי ישראל  
טל' 5855473  
מ.ד. 84988

תאריך: 10/03/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור חכנית מס' 8315  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 21105 ביום 10/03/04  
סמנכ"ל תכנון  
ראש הועדה