

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8267

ושינוי לתכנית מס' 2950

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



(1) שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8267, שינוי לתכנית מס' 2950. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

(2) מסמכי התכנית:

2.1. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית).

2.2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקניימ 1:250. (להלן: התשריט).

2.3. וגליון אחד של נספח בינוי מנחה למעט לעניין לתוספת השטחים, וקוי הבנין וגודל ופתחי האירור, הערוך בקניימ 1:100. (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

(3) גבולות התכנית:

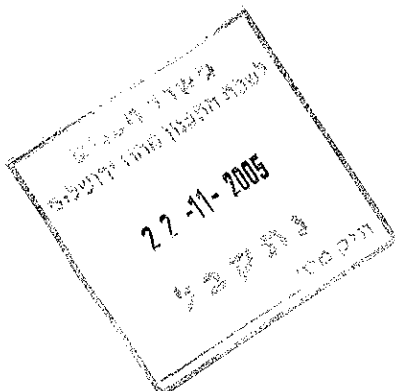
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

(4) שטח התכנית:

כ- 1062 מ"ר.

(5) מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות, רח' דרך החורש, מס' 26.



גוש : 30726

חלקה : 101

מגרש 16 עפ"י תכנית 2950

שטח בין קואורדינטות אורך 219075 ל- 219125

לבין קואורדינטות רוחב 635000 ל- 635100 , עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל כפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6) מטרות התכנית :

- א. קביעת בינוי לחפירת קומה במפלס 70.30 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה , כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים מ- 209.29 מ"ר וקביעתם ל- 298 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7) כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההורות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים , (להלן : תכנית המתאר) , לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2950 , במקרה א' בתירה בין ההוראות 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 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום כהה ועם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 4 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות, שנקבעו בתכנית מס' 2950, 2950 א', לגבי אזור מגורים 4 מיוחד,

למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. תותר חפירת קומה במפלס $+70.30$ לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין, המסומנים בתשריט בקו נקודה אדום.
 ב. שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפלס ה-000	194.13	-----	194.13	15.16	-----	15.16	209.29	-----	209.29
שטחים מתחת למפלס ה-000	-----	88.72	88.72	-----	-----	-----	-----	88.72	-----
סה"כ	194.13	88.72	282.85	15.16	-----	15.16	209.29	88.72	298

הערות לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 2 קומות.
 גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 ד. מודגש בזאת כי התוספת המבוקשת בתכנית זו תהיה אך ורק הרחבה של יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה, וכי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו. להבטחת האמור לעיל, תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 ו. שלבי ביצוע:
 הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 ז. תנאי למתן היתר בניה – התוספת המוצעת תעמוד בתקן לעניין איורור החדרים וגודל החלונות.

10) חנייה פרטית:

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

11) תחנת שנאים:

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

12) אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13) 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.

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 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 לתן היתר בניה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה נכונה
 לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להפנות כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא נקבע השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים
 בגינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועשוי כל זמן.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו או
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או
 תודאה בקיום הסכם כאמור ו/או דימוי על זכותנו בטלויגל
 הפרתו ע"י מי שרכש כאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ויפיי כל זמן
עמוס המרמן, אדריכל המתוו
ממ"י - מחוז ירושלים

התימות:

התימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז ירושלים
 רח' בן יהודה 34 מגדל העיר
 ירושלים
 טל: 02/5392777

התימת מגישי התכנית:

חברת קלפהולץ
 5778844
 דרך החורש 26 ראות
 02-864135

יהודה קלפהולץ
 רח' דרך החורש 26
 ירושלים מיקוד 97278
 טל: 02/5864135
 פקס: 02/5864133

התימת המתכנן:

ארי אברהמי - אדריכל
 רח' עמק רפאים 24
 ירושלים מיקוד 93105
 טל: 02/5670681
 פקס: 02/5664926

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8267
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1005 ביום 01.10.05
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 8267
 תאריך: 28/10/01
 תאריך: 05/12/04
 תאריך: 08/08/04
 בישיבה מס' 1003 ביום 01.10.05
 יו"ר הועדה
 מספרנו: YEHUDA1