

מתוז ירושלים מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8625
שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 1424
{ שינוי תכנית מתאר מקומית) עם הוראות של תכנית מפורטת.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8625
שינוי לתכנית מס' 1424

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
{להלן: הוראות התכנית},

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250,
{להלן: התשריט},

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100,
{להלן: גספח מס' 1}.

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

3. גבולות התכנית:

חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

722 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גבעת המבטר, רח' מדבר סיני מס' 8.

גוש: 30657

חלקה: 52

שטח בין קואורדינטות רוחב 634500 ל- 634550
לבין קואורדינטות אורך 222100 ל- 222150

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד (שתי קומות) לאזור מגורים 3.
- ב. קביעת בינוי עבור יחידת דיור חדשה בקומת מרתף.
- ג. קביעת בינוי למחסן בקומת המרתף בפינה הדרום-מערבית של הבניין ומעליו חנייה במפלס הכניסה.
- ד. קביעת בינוי לתוספת בקומת הקרקע ובקומה א' בחזית צפונית לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת.
- ה. קביעת בינוי לתוספת מזרקות וגשר מרפסת בקומת הקרקע בחזית המערבית של הבניין. הכל בהתאם למסומן באדום בנספח הבינוי.
- ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ז. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח וקביעתם ל-645.21 מ"ר, מתוכם 562.31 מ"ר שטחים עיקריים ו-82.90 מ"ר שטחי שירות.
- ח. הגדלת מסי יחיד מ-2 ל-3 יחיד.
- ט. קביעת הוראות בגין מרפסת להריסה.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 1424 וההוראות שבתכנית מסי 8625 ז.

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 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1424 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות הבניה המפורטות להלן:
1. הפיכת שטח מילוי בקומת המרתף (מפלס 3.00 -) ליחידת דיור חדשה.
 2. תוספת מחסן בפניה הדרום מערבית של הבניין ועל גגו הקמת חנייה.
 3. תוספת בקומת קרקע (מפלס 0%) ובקומה א' (מפלס +2.59) בחזית צפונית לשם הרחבת הדירה.
 4. תוספת מדרגות לגשר ומרפסת בחזית המערבית של הבניין בקומת הקרקע (מפלס +00 ומפלס +1.30) לשם יצירת כניסה חדשה ליחידת הדיור הקיימת.
 5. הרחבת מרפסת צפונית בקומה א' (מפלס + 2.59) לשם הרחבת יחיד קיימת.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 645.21 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטח שירות		שטח עיקרי		
	מוצע	קיים	מוצע	קיים	
193.69	40.70	42.20	110.79	-----	שטח מתחת ± 0.00
451.52	-----	-----	14.50	437.02	שטח מעל ± 0.00
645.21	40.70	42.20	125.29	437.02	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 3 יחידות ותורשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי הביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה למדיניות תכנון.
2. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת בשטח.

10. חניה פרטית:

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

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מרפסת וגדר להריסה:

המרפסת והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בנייה.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה 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/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. להכשרת 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 הקרקע:

Kensel
.....
ת.ז. 48938237

שם: שמואל שבתאי
טלפון: 5827390
כתובת: רח' מדבר סיני 8, ירושלים

Kensel
.....
ת.ז. 01041711-1

שם: משה רטן
טלפון: 582-5957
כתובת: רח' מדבר סיני 8, ירושלים

חתימת מגיש התכנית:

Kensel
.....
ת.ז. 48938237

שם: שמואל שבתאי
טלפון: 5327390
כתובת: רח' מדבר סיני 8, ירושלים

חתימת המתכנן:

גדעון טימור
.....
ת.ז. 922992-3

שם: גדעון טימור
טלפון: 02-5701149
כתובת: ת.ד. 84580 מבשרת ציון 90805
תאריך: 5.1.2006

**גדעון טימור - א.א.פ.
אדריכלים ומעצבי פנים
ת.ד. 84580 מבשרת ציון 90805
טל' 02-5701149, פקס. 5700149
נייד: 050-375889**

