

בס"ד

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8043

שינוי מס' 01/02 לתכנית מס' 4289

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8043,
שינוי מס' 02/01 לתכנית מס' 4289.
התכנית כוללת הוראות ל תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ 1:200
(להלן: התשריט).
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ 1:100
(להלן: נספח מס' 1).
כל מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ 51.5 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכ' שערי רחמים, רח' כורזין מס' 24.
גוש - 30108,
חלקה - 60. חלק מחלקה 87 וחלק מדרך 99/2.
שטח בין קואורדינטות אורך 219900 ל- 219850
לבין קואורדינטות רוחב 632150 ל- 632100
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מדרך משולבת לאזור מגורים 5 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לבניית בניין בן 2 קומות וגג רעפים לאיחסון לשם יצירת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ד. הגדלת קומות ל 2 קומות וגג רעפים.
- ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל 75 מ"ר.
- ו. קביעת היתר בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- ט. קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש.

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 מס' 4289 וההוראות שבתכנית 8043 זו.

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 מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4289 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד: א. תותר בניה של בנין בן שתי קומות וגג רעפים לאיחסון לשם יצירת יח"ד אחת. בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר) מוצע	שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע	
75	75	שטחים מעל למפלס ה 0.00
75	75	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס הקומות המירבי יהא 2 ומעליה גג רעפים, גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' א.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על יח"ד אחת. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. חיפוי בניה קיימת באבן.
2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
3. הגשת כתב שיפוי למקרה של תביעת הפיצויים (כתב השיפוי ינתן ע"י מגיש הבקשה להיתר).
4. עם הגשת הבקשה להיתר בניה מגיש הבקשה להיתר יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. יגיש תכנית חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית לאישור, בהתאם להנחיות מח' הביוב. מגיש הבקשה להיתר יבצע את החיבור על חשבונו כולל כל התיקונים הדרושים בתאום ובפיקוח מח' הביוב.

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. מבנה להריסה:

המבנה בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם ביניהם.

12. דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
א. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטווח אדום מיועדות לביטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים הם דרכים משולבות. וחלות עליהם הוראות סעיף 18 בתכנית 4289.

13. הפקעה:

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון להבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שכתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8043 זו, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר), לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

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

16. גביית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לגבות מהבעלים של חלקה 60 בגוש 30108 שבתכנית זו, את כל ההוצאות של הכנת התכנית, לרבות ביצוע מדידות החלוקה החדשה, הוצאות עריכת התכנית וביצועה (כולל תכנית לצרכי רישום).

17. תחנת שנאים:

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

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

20. 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.

21. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעיו ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים 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 האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר הבניה. ביצוע כל העבודות / התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

חתימתו על התכנית היא כבעלי שטחים
 או כמייצג משפחה מתחום התכנית (בלבד)

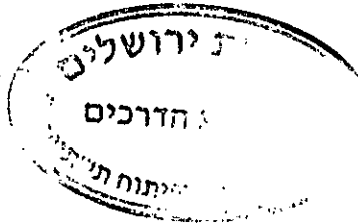
11/2007
 תאריך

7/7
 חתימה

חתימת בעלי הקרקע:

שמואל גלילה, ת"ז- 003576535
 רח' כורזין 24 ירושלים.

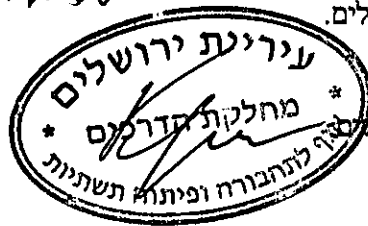
עיריית ירושלים
 כיכר ספרא 1 ירושלים.



חתימת מגיש התכנית:

שמואל גלילה, ת"ז- 003576535
 רח' כורזין 24 ירושלים.

עיריית ירושלים
 כיכר ספרא 1 ירושלים.



חתימת המתכנן:

גזר - גאור אדריכלים ומעצבים סביבתיים.
 רח' שבזי 151 ירושלים

טל: 02-6232089 ת.ז.: 58310020

תאריך: 8.12.2003

נהר-גאור אדריכלים
 ומעצבים סביבתיים
 רח' יסו 151 ירושלים 4342
 טלפקס: 02-6232089
 פ.מ. 58310020

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8043
 חוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 8106 ביום 20.8.06
 מינהל תכנון יו"ר חוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8043
 חוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 1102 ביום 14.10.06
 יו"ר חוועדה