

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8557

שינוי לתכנית מס' 3346
שינוי לתכנית מס' 5/53/17
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
עם הוראות של תכנית מפורטת



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8557
שינוי לתכנית מס' 3346
שינוי לתכנית מס' 5/53/17
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(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),
וגליון 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 הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 0.564 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' פסגת זאב מזרח רחוב שוורצברד 12
גוש 30591 מגרש מס' 73 ע"פ תכנית 3346
ומגרש מס' 33 ע"פ תרש"צ 5/53/17
שטח בין קואורדינטות רוחב 223-450 ל- 223-400
לבין קואורדינטות אורך 637-125 ל- 637-075
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד (ואזור מגורים) לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בקומת המרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- ג. קביעת בינוי לתוספת מחסנים במפלס -3.00.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל-377.50 מ"ר מתוכם 66.70 מ"ר שטחי שירות ו- 310.80 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה 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 מס' 3346 ותרש"צ 5/53/17 וההוראות שבתכנית מס' 8557 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 מצוינים במקרא שבתשריט), במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. איזור מגורים 2.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא איזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3346 לגבי איזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -3.00) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 2. תוספת שלשה מחסנים מתחת לחניות קימות בחזית המערבית של הבנין במפלס -3.00.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 377.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"ה	מוצע	מאושר	סה"ה	מוצע	מאושר	סה"ה	מוצע	מאושר	
							40.5		שטחים מעל מפלס 0.00
			66.7	66.7			60.3		שטחים מתחת למפלס 0.00
377.5	167.5	210.0	66.7	66.7		310.8	100.8	210.0	סה"ה

הערות לטבלה:

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

ג. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד המירבי בבנין יהא 1 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה שבתכנית ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, וכל סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (התשס"ב 2002).

ה. קווי הבנין יהיו בהתאם למצוין בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

9. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

10. חניה פרטית:

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

11. קטע מבנה להריסה:

קטע מבנה החניה מעבר לחלקה בצד מערב בתחום הדרך המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

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

16. 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.

17. 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 עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי קרקע:

שלום מרדכי
רחוב שוורצברד 12 ירושלים
ת.ז. 620443
טל-026566599

חתימת מגישי התכנית:

שלום מרדכי
רחוב שוורצברד 12 ירושלים
ת.ז. 620443
טל-026566599

חתימת המתכנן:

ברי הרשקוביץ אדריכל
ת.ז. 1207191
רח' בן יהודה 7 ירושלים
טל- 026247625
מספר רשיון 07690

~~ברי הרשקוביץ - אדריכל
יהודה מרלמנט
בן יהודה 7 ירושלים 98424
טל' 02-24762475~~

תאריך 20.11.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8557
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8 200600 ביום 16.5.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
פקדת תכנית מס' 8557
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 105 ביום 07.05
יו"ר הועדה