

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 8016
 שינוי מס' 28/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8016
 שינוי מס' 28/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית)

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן: התשריט)

גליון 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- 1,320 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' קב ונקי מס' 1
 גוש 30076, חלקות 6, 11 וחלק מחלקה 122
 שטח בין קואורדינטות אורך 633095 633036
 לבין קואורדינטות רוחב 219765 219833
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 4 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מספר קומות מירבי מ- 2 ל- 4 קומות, מעל קומת מרתף.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 1320.91 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שתכנית מס' 8016 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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- א. תותר בניית שתי קומות עליונות חדשות במפלסים +6.85, +9.85 לשם תוספת 4 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 1320.91 מ"ר 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	
530.57	511.08	1041.65	-----	-----	-----	530.57	511.08	1041.65	שטחים מעל למפלס ה-000
210.84	---	210.84	68.42	---	68.42	210.84	---	210.84	שטחים מתחת למפלס ה-000
741.41	511.08	1252.49	68.42	-----	68.42	809.83	511.08	1320.91	סה"כ

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 הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 13 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור מעבר לכך, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

2. תנאים להיתר בניה :
בנוסף על האמור בסעיפים 10 (בנין וגדר להריסה) , 11 (חניה פרטית) 9' (מסי יחידות דיור) תנאי למתן היתרי בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. בנין וגדר להריסה :

הגדרות והבנינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה של בעלי הזכויות בחלק המבנים המיועדים להריסה.

11. חניה פרטית

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

ב. מיקום החניות לתוספת יחידות המגורים יהיה בחלקה מסי' 11 כפי המצוין בתשריט ובנספח ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין. לא יותר להרוס גדר לאורך רחוב קו ונקי.

12. 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.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. 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 .

15. 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.

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, 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 למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

7013681	.ת.ז.	בן יוסף יעקב
94771	.ת.ז.	בוקוב דב
197911	.ת.ז.	רוסו יצחק
95013	.ת.ז.	רוסו שרה
29611	.ת.ז.	בן רובי מנחם
061138111	.ת.ז.	טובול משה
061138129	.ת.ז.	טובול מסעודה
194739	.ת.ז.	מזרחי חיים
033229931	.ת.ז.	אליהו דניאל
057139677	.ת.ז.	עידן משה
98rp14933	דרכון	יוסף דיין
98bh28065	דרכון	דיין שלמה
046110359	.ת.ז.	יאמניק ישראל מנחם
060169208	.ת.ז.	יאמניק חנה
303821078	.ת.ז.	אליזיאדה משה
303821094	.ת.ז.	איסמעילודה שווקט
2413723-4	.ת.ז.	זילברמן אברהם

חתימת מגישי התכנית:

6527490 -10 31 בק"א יוסף דיין מס' דר' 98rp14933

חתימת המתכנן:

שמואל בלזם
אדריכל ומתכנן ערים
רח' פישל 14, ירושלים 95354
טל' 5828112, פקס' 02-5810382

שמואל בלזם אדריכל רשיון מס' 29740
רח' פישל 14 ירושלים מיקוד 95354
טל. 02-5828112 פקס. 02-5810382
e-mail : s-balsam @inter.net.il

ג' טבת תשס"ו 03-01-06

תאריך:

(kav-takanon-1)

