

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים
תכנית מס' 8874
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8874 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

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

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

גליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט לענין תוספות השטחים, קונטור הבינוי והגובה, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

664 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' קריית משה, רח' הרב צעיר מס' 9.

גוש: 30153 חלקה: 100

שטח בין קואורדינטות אורך 218375 ל- 218450
לבין קואורדינטות רחב 632275 ל- 632350
עפ"י רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח מ- 586.12 מ"ר שטחים עיקריים ל- 691.32 מ"ר שטחים עיקריים ו- 66.51 מ"ר שטחי שרות. (סה"כ 757.83 מ"ר).
- ג. קביעת תוספות בניה בחזית דרומית של הבנין בכל קומות הבנין ובקומת הגג, לשם הרחבות 5 יח"ד קיימות.
- ד. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת 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 וההוראות שבתכנית מס' 8874 זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות חלות הוראות תכנית 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. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח.

1. תוספות בניה בחזית הדרומית של הבנין במפלסים -2.65, + 0.00, + 3.70, + 7.15 ובחלק הצפוני במפלס +10.35.

2. הרחבת יח"ד קיימת מס' 7 אל עליית הגג (מפלס + 10.35) אטימת הכניסה לדירה במפלס +10.35 ופרוק המדרגות המוליכות לכניסה זאת, כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 757.83 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות מ"ר			שימושים עקריים מ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	סה"כ מ"ר	מוצע	מאושר	
683.75	93.99	589.76	36.00	—	36.00	647.75	93.99	553.76	מעל למפלס 0.00
74.08	11.21	62.87	30.51	—	30.51	43.57	11.21	32.36	מתחת למפלס 0.00
757.83	105.20	652.63	66.51	—	66.51	691.32	105.20	586.12	סה"כ:

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבנין יהא 4 קומות, מעל קומת מקלט גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבנין יהא 7 - יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. המבואה למקלט, תבנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת תלטיש, עם גג רעפי חרס אדום.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעים לענין יח"ד בבנין וראה סעיף 9 - ד' לעיל.

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. תוספות בניה להריסה וביטול:

תוספות הבניה הצבועות או מתוחמות בנספח מס' 1 בצהוב מיועדות להריסה.

12. תנאים למתן היתר בניה:

1. הריסת חלקי המבנה המסומנים להריסה, במסגרת היתר.
2. רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין למס' יח"ד המירבי בתכנית זו.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה, כתנאי למתן היתר הבניה.

13. 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 בנין 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. הפתרון 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 ההשבחה 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 ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובית 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

devera fountain

חתימת בעלי הקרקע:

פונטאין פרידה ת.ז. 025055294

רב צעיר 9

אתר לוטי ת.ז. 002732865

רב צעיר 9

קריספין אסתר הדס ת.ז. 5966833

רב צעיר 9

devera fountain 0025055300

ד"ר
כונן/ת
מורג

נכון שמואל ת.ז. 2385264

רב צעיר 9

כהן אריק מוריס ת.ז. 310059985

רב צעיר 9

נחמני ראובן ת.ז. 35389

נחמני רבקה ת.ז. 14490

רב צעיר 9

כהן ריצ'רד

רב צעיר 9

מגישי התוכנית:

קריספין אסתר הדס ת.ז. 5966833

רב צעיר 9

ד"ר

המתכנן:

יאיר גוטמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ת.ד. 8432 ירושלים 02-5632403

13 בנובמבר 2005

יאיר גוטמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

ירושלים-91083

ת.ד. 8432

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8074
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 2006008 ביום 16/11/05
 מינהל תכנון יו"ר הועדה