

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8944 א'

שינוי לתכנית מס' 1442 א'

ושינוי לתרש"צ 32/1289 מס' 5/19/1, 5/19/3

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8944 א' שינוי לתכנית מס' 1442 א' ושינוי לתרש"צ 32/1289, מס' 5/19/1, 5/19/3 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) 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- 942 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי רמת אשכול, רח' מבוא לבנה מס' 3, גוש 30099 חלקה 147, שטח בין קואורדינטות אורך - 221050 ל- 221100 לבין קואורדינטות רוחב - 634100 ל- 634150 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 ואזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לחפירת קומת קרקע תחתונה לשם הרחבת 2 יח"ד בקומה שמעליה.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 1898 מ"ר
 (מתוכם 1630 מ"ר שטחים עיקריים 268 מ"ר שטחי שירות).
 (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, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1442 א' ותרשי"צ 32/1289 וההוראות שבתכנית מס' 8944 א' 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 מס' 1442 א' לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר חפירת קומת מרתף חלקית במפלס 1.38 - , ו - 2.06 - לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמעליה כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1898 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1640	---	1640	169	---	169	1471	---	1471	0.00
258	159	99	99	---	99	159	159	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
1898	159	1739	268	---	268	1630	159	1471	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מסי 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 16 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, 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, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת הצהרת מהנדס לגבי:

1. הכנת פרט למניעת חדירת גז ראדון בקומת המרתף.

2. פרוט שיטת החימום בדירה.

3. מיקום מעבר מזגן עתידי באופן שלא יראה בחזיתות

הבנין, בתאום עם מח' איכות הסביבה ועפ"י אישורה.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת מפרט לביצוע עבודות הבניה

למח' איכות הסביבה בעיריה.

(ח) תותר הרחבת דיור מתחת לכל דירה בקומת קרקע בנפרד.

10. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

11. חניה פרטית:

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

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 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 שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

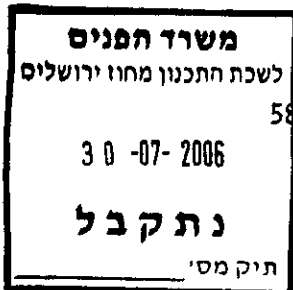
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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 בין 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 ומגישי התכנית:

נוימן ברנרד ושרה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 324402007 טל': 5810240
בעלי קרקע נוספים:

זמרן דוד ותלמה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 23414

אברהמי הדר וחנה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 33775834

רודד ראובן, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 65154734

מאיר הדסה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 506701

בן חיים שלום ורחל, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 69768

אבנרי מיכאל ורחל, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 982858

אליאספור אליהו ויעל, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 65069924

זילביגר אברהם אוריאל ומרים, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 8240179

פלד בלה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 222721

לנג נתן ורבקה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 40114506

כץ שמואל וגייטל, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 28793917

פופקו שמחה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 16998593

סגל יצחק וציפורה, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 33716580

קירשנבוים דוד ואסתר, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 22037832

קוגלמס דוד, רח' מבוא לבנה 3 ירושלים ת"ז : 59658583

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל': 9933021

תאריך: 30.7.06

