

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 8411
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתכנית 7554

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8411 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ולתכנית 7554. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
 גיליון 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 - 251 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' מודיעין 12
 גוש: 30069
 חלקה: 111, 112.

שטח בין קואורדינטות אורך $632 / 925$ ל - $633 / 000$
 לבין קואורדינטות רוחב $220 / 300$ ל - $220 / 350$

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי-יעוד-שטח בחלקה 111 בגוש 30069 מאזור-מגורים-3 לאזור-מגורים-מיוחד.
 (ב) השינויים הבאים בחלקה 111 בגוש 30069:
 (1) קביעת בינוי לתוספת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח הבינוי, שה"כ שתי יחידות דיור.
 (2) קביעת גובה 3 קומות מעל קומת מחסנים (הקומה השלישית מובלעת בחלל גג רעפים).
 (3) קביעת בינוי לקומת מחסנים תת קרקעית.
 (4) השלמת חלל קיים בקומת קרקע קיימת כמסומן, בהתאם לנספח הבינוי.
 (5) קביעת קווי בנין.
 (ג) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה וטופס 4 או תעודת גמר.
 (ד) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה כמצויין בנספח הבינוי.
 (ה) קביעת מיקום לחניה בחלקה 112.
 (ו) תוספת של 220 מ"ר עיקרי 101 מ"ר שרות בחלקה 111
 תוספת של 12 מ"ר עיקרי בחלל הגג בחלקה 112
 שה"כ-תוספת שטח 333 מ"ר.

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' 7554 ובתוכנית מס' 8411 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 המתאר לגבי אזור

מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן

9.1 הוראות הבינוי לחלקה 111 בגוש 30069 :

(א) תותר תוספת יחיד חדשה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .

(ב) תותר תוספת מחסנים במפלס 2.55-בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום .

(ג) שטחי הבנייה לתוספות בחלקה 111 כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ מוצע במ"ר	שטחי שרות מוצעים	שטחי בניה עיקרי מוצעים	
220		220	במפלס ה-0.00 ומעליו
101	101		מתחת למפלס ה-0.00
321	101	220	סה"כ

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין, בחלקה 111 בגוש 30069 ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.

(ה) גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מס' יחידות הדיור בבנין יהא 2 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.

(ז) הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

(ח) תנאים למתן היתר בניה

1. הריסת תוספות הבניה במרווח הקדמי לכיוון רח' מודיעין, והריסת הגדר בחלקה 258 בגוש 30069 .

2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

3. רישום הערת אזהרה ע"פי סעיף 9 ו' לעיל.

(ט) תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר, ביצוע החניה בגוש 30069 חלקה 112 בפועל.

9.2 הוראות הבינוי וזכויות הבניה לחלקה 112 בהתאם לתכנית 7554 תותר תוספת של 12 מטר לצורך איחוד גגות עם חלקה 111.

9.3 תותר פריצה בקיר בין חלקות 111 ל-112 לצורך חדר המדרגות המשותף.

9.4 עיצוב גג הרעפים - גג הרעפים יהיה בעל ארבעה שיפועים ויתחבר לגג בחלקה 112 כמצויין בנספח הבינוי.

- 10. חניה :** (א) לתוספת יחיד חדשה בחלקה 111. תוכשר חניה בתוך הבנין בחלקה 112 כמסומן בנספח הבינוי.
(ב) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- 11. גדרות ומבנים :** גדרות ומבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל-חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.
- 12. הפקעה :** שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 14. קולטי שמש על הגג :** א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 15. תחנת טרנספורמציה :** אין צורך בחדר שנאים כשטח התכנית.
- 16. היטל השבחה :** א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע באותה 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 גז, 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 יפקדו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. ביצוע כל העבודות והתיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי לטופס 4. האמור בסעיף זה יהא תנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התוכנית :

יוסף איזנבד ת.ז. 59766761

אליהו איזנבד ת.ז. 51915502

טובה ארליך רכשטפר ת.ז. 034540187 ט"מ ארליך רכשטפר

רח' נדבורנא 12 ביתר עלית טל: 02-5725826

חתימת המתכנן :

יהודה פרנק
תכנון אדריכלות ובינוי

יהודה פרנק

השקדן 16217

רח' גבעת שאול 24 ירושלים

טל : 02-6528381 ת.ז. : 57308140

תאריך : 2006 /

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 506
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 506 ביום 5.4.06
מינהל תכנון יו"ר הועדה

אילן אפרת אדו כ"י
יהודה פרנק יושב ראש
טל 02-6734030

אילן אפרת

טל : 02-6734030

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 506
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 506 ביום 5-7-05
יו"ר הועדה

תאריך : 2006 /