

מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 8702**

שינוי לתכנית 3276

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8702 שינוי לתכנית 3276.
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 – נספח מנחה).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
כ-579 מ"ר
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת הבוכרים, רח' בן ציון גול מס' 11.
גוש: 30085
חלקה: 3
שטח בין קואורדינטות אורך: 220980 לבין 221025
לבין קואורדינטות רוחב: 633360 לבין 633400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לבניין הקיים בשטח כמפורט להלן:
 1. תוספות בניה בקומות קרקע, א, ב, בחזית דרומית מזרחית ובקומות קרקע, א, בחזית צפונית מערבית לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
 2. תוספת קומה ג' חדשה לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחתיה ולשם הוספת יח"ד חדשה.
 3. תוספת קומה ד' חלקית עבור יח"ד חדשה שבקומה ג' שמתחתיה.
 4. תוספת מעלית בחזית צפונית של הבניין.
 - ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה.

- ד. הגדלת שטחי הבניה בשטח החלקה וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות כאמור ל-481 מ"ר מהם 447 מ"ר שטחים עיקריים ו-34 מ"ר שטחי שרות.
- ה. הגדלת מספר קומות מירבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת מקלט בחזית צפונית מערבית, ומ-3 קומות ל-5 קומות מעל קומת מקלט בחזית דרומית מזרחית.
- ו. הגדלת מסי יח"ד מירבי מ-12 ל-13 יח"ד.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין בניה קיימת וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 3276, וההוראות שבתכנית מספר 8702 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 מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטת 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 3276 לגבי איזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו תוספות בניה לבניין הקיים בשטח, כמפורט להלן:

1. תוספות בניה בקומות קרקע, א, ב (במפלסים ± 0.00 , $+2.80$, $+5.60$) בחזית דרומית מזרחית ובקומות קרקע, א, (במפלסים $+1.36$, $+4.16$) בחזית צפונית מערבית לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות.
 2. תוספת קומה ג' חדשה (במפלסים $+8.40$, $+9.76$) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ולשם הוספת יח"ד חדשה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. תוספת קומה ד' חלקית עבור יח"ד חדשה שבקומה ג' שמתחתיה.
 4. תותר הקמת חדר מכוונת למעלית וחדר יציאה לגג בנין. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מסי 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 5. תוספת מעלית בחזית צפונית מזרחית של הבנין.

ב. שטחי הבנייה המירביים הם 1383.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1157	55	34	21	1102	436	666	במפלס 0.00 ומעליו
226	215	-----	215	11	11	-----	מתחת למפלס 0.00
1383	270	34	236	1113	447	666	סה"כ

הערות לטבלה:

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

*שטחי הבניה המאושרים הינם עפ"י היתרי בניה מס' 65/157, 65/157.1, 89/109.

ג. מס' הקומות המירבי לבניין יהיה 4 קומות מעל קומת מקלט בחזית צפונית מערבית, ו-5 קומות מעל קומת מקלט בחזית דרומית מזרחית. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יח"ד מירבי בבניין יהא 13 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מורבעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום הבינוי והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית וקבלת אישורו.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובהסדרת הגישה לחניה, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם הג"א בנושא פתרון המיגון.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מחלקת כבאות והצלה בערית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לכל החלקה, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, גינות, ריצוף, מעברים, פירוט קירות תומכים, חתכים, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינות ונטיעות, פרטים

מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

פיתוח השטח בפועל יהא תנאי למתן טופס איכלוס.

10. 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 לבנין בשטח לעת מתן היתר הבניה.

ב. פתרון החניה המוצע בנספה הבינוי הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה כאמור בסעיף א' לעיל.

11. בניה קיימת וגדרות להריסה:

א. הבניה הקיימת והגדרות המתוחמים בתשריט ו/או בנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

ב. סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בקו צהוב, הינן לפירוק ותפורקנה ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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 כלשהיא.

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, ושאו 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 יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן, אחראים מגישי התכנית לתקן

על חשבונם בלבד על 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

חתימה	טלפון	ת.ז.	שם
	5827793	5970047	בקר פייגה
יולי בקי	668224-058	58758659	בקר יהושע
	5820642	025602814	קלרמן חיה שלומית
	5820642	028686715	קלרמן אליהו אליעזר
	5820641	25621822	קראוס חיה טויבע
	5820641	29501913	קראוס משה
	5826672	5335220	ריבלין חזה זיסל
	556086-056	5433954	ריבלין חיים צבי
	597366-055	50466846	אברמוביץ פליך
	571200-064	151446	שטיין אפרים
	299606-064	32999286	קליין שפרינצה
	5326542	D579489	קראוס יוסף
	5827740	164291/7	יהודה שרה
	5827740	356533	יהודה אברהם
		4224748	אברהם חיים
		0086425	אברהם רבקה
	341067-053	1261958	קרישבסקי לוציה
	5813787	25633983	פרנק ברכה
	5813787	28646891	פרנק יהודה
		57255	דדש שמואל
		85011	דדש שלמה
		85238	דדש שלמה

חתימת מגיש התכנית:

יולי בקי	668224-058	58758659	בקר יהושע
----------	------------	----------	-----------

חתימת המתכנן:

חי חזי - אדריכלות

סיירת דוכיפת 17

טלפון: 5832945-02

זוד בילצקי - אדריכל

ת.ז. 304549462

רישיון: 45834

תאריך: 6/5/2007

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אדריכלות תכנית מס' 8702
 חוועדה ממחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 4102 ביום 30.10
 מינהל תכנון
 יו"ר היעדה