

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 3862 א'

שינוי 1/00 לתכנית מס' 3862

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 3862 א' שינוי 1/00 לתכנית מס' 3862, 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- 336 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפניה מס' 25, גוש 30084 חלקה 41, שטח בין קואורדינטות אורך - 170650 ל- 170700 לבין קואורדינטות רוחב - 133150 ל- 133200 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בניה בקומה ג' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
2. תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבת יחידת דיור שמתחתיה, ולתוספת יחידת דיור חדשה בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 (ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.
 (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 680 מ"ר.
 (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
 (ז) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
 (ח) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
 (ט) קביעת חזית מסחרית בהתאם לקיים 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' 3862 וההוראות שבתכנית מס' 3862 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 הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3862 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות הבניה הבאות:

1. תותרנה תוספות בניה בקומה ג' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
2. תותר תוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבת יחידת דיור שמתחתיה, ולתוספת יחידת דיור חדשה.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי - נספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 680 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
679.04	38.78	16.76	22.02	640.26	166.86	473.40	במפלס 0.00 ומעליו
---	---	---	---	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
679.04	38.78	16.76	22.02	640.26	166.86	473.4	סה"כ

הערה לטבלה :

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

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

10. חזית מסחרית: החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחל עליה הוראות תכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

11. חניה פרטית: א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.

ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

12.גדר להריסה:

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. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש

על הגג:

(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. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

17. תשתית:

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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: ע"ר הורביץ 4011 וייסוף

אשר הורביץ, רח' צפניה 25 ירושלים ת"ז: 027828318 טל': 5820207

יוסף ווייסנשטרן, רח' צפניה 25 ירושלים ת"ז: 057830440 טל': 5813119

נפתלי פלינק
מ"ר 83119

חתימת המתכנן: אדריכל מ"ר 83119

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך: 1.8.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 3862 א
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1611 ביום 27.6.01
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 3862 א
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1100 ביום 20.6.01
א"ר הועדה