

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 7997
שינוי לתכנית מס' במ"1998/ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7997, שהיא שינוי לתכנית מס' במ"1998/ב'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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- 160 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' מלחה, רח' הכפיר מס' 14, גוש 30457, חלק ממתחם מ-12, חלק ממגרש 276, עפ"י תכנית בנין במ"1998/ב'.
שטח בין קואורדינטות אורך 217750 ל-217725
שטח בין קואורדינטות רוחב 629000 ל-628500
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת הבינוי לפי המפורט להלן:
(1) קביעת בינוי בקומת מרתף (מפלס -2.60) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
(2) קביעת בינוי עבור סגירת מרפסת קיימת בחזית המערבית באבן.
(ב) קביעת קו בנין חדש לתוספת הבניה המוצעת.
(ג) קביעת שטחי בניה המירביים לתוספת ל-53.45 מ"ר.
(ד) קביעת הגובה המירבי ומספר הקומות המירבי.
(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 אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' במ/1998 ובהוראות שבתכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבנוי (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 4 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בחום כהה קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/1998, לגבי אזור מגורים 4 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) קביעת הבינוי לפי המפורט להלן:
- 1) קביעת בינוי בקומת מרתף (מפלס 2.60-) לשם הרחבת יחיד קיימת.
- 2) קביעת בינוי עבור סגירת מרפסת קיימת בחזית המערבית באבן.
- (ב) שטחי הבניה המירביים לבית מספר 14 הם:

| | שטחים עיקריים מ"ר | | | שטחי שירות מ"ר | | | סה"כ מ"ר | | |
|-----------------------|-------------------|-------|--------|----------------|------|-------|----------|-------|--------|
| | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ | קיים | מוצע | סה"כ |
| שטחים מעל למפלס 0.00 | 159.82 | / | 159.82 | 9.00 | 10.5 | 19.50 | 168.82 | 10.50 | 179.32 |
| שטחים מתחת למפלס 0.00 | / | 42.95 | / | 43.80 | / | 86.75 | 43.80 | 42.95 | 86.75 |
| סה"כ | 159.82 | 42.95 | 202.77 | 52.80 | 10.5 | 63.30 | 212.62 | 53.45 | 266.07 |

הערה:

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

(ג) מספר קומות מירבי לבנין יהא 2 קומות מעל קומת מרתף בתוספת יציאה לגג.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכפי שייקבע בהיתר הבנייה.

(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה כאמור. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן ההיתר.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

- 1) הגשת מפרט הכולל מפרט למניעת חדירת גז ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה. תנאי לקבלת טופס 4 יהא ביצוע בדיקת ראדון בבנין בתאום עם המחי' לאיכות הסביבה.
- 2) אישור הג"א
- 3) אישור מח' המים
- 4) אישור מח' ביוב

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 שקיים בשטח.

11. אנטנות, טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12. 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.

13. 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.

14. 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 להוראת החוק.

15. 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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל.

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
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים

Handwritten signature

חתימת מגיש התכנית
עמוס עוז, ת.ז. 051900330
רח' הכפיר 14, מלחה, ירושלים
טל. 02-6795432

חתימת המתכנן
שמחה אבירם, מ.ר. 29502
רח' לאו ויסמן 6
ירושלים

שמונה אבירם אדריכל
רח' לאו ויסמן 6 ירושלים
ת.ד. 8860 טל. 787437 מק. 795373

תאריך:
עדכון:
עדכון:
עדכון:

