

✓

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8032.
שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4524
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מס' 8032.
שינוי מס' 1/00 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
ושינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 4524
(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 נספח 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- 100 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכי זכרון יוסף, רח' ביבס 27, גוש 30044 חלקה 83, הכל ע"פ הגבולות המסומנים
בתכנית בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
א. קביעת בינוי לתוספת בניה לבנין קיים בחלקה 83, בהתאם לנספח מס' 1.
ב. קביעת קווי בנין להקמת המבנה כאמור, חלקם בקו בנין אפס.
ג. קביעת שטחי הבניה העיקריים המירביים לבניה בחלקה ל- 217 מ"ר.
ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
ה. קביעת מספר הקומות בבנין לשתי קומות ועוד קומה מובלעת בחלל גג הרעפים.
ו. שינוי שטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל לשטח המיועד לאזור מגורים
3 מייוחד.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן:
תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכניות
מס' 1823, ו- 4524 וההוראות שבתכנית מס' 8032 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 שבתכנית מס' 4524, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד :
 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד
 וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

- א. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. תכנית הבניה בקומת הקרקע תהיה עד 80% משטח החלקה (הכולל את השטח המיועד למעבר ציבורי להולכי רגל ע"פ תכנית מס' 4524). שטח החלקה שאינו מבונה ישמש מעבר משותף לבעלי הדירות שבמבנה.
 ג. שטחי הבניה המירביים לבניה בשטח יהיו 231 מ"ר. השטחים האמורים כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992.

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			סה"כ מ"ר
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
231	14	-	217	94.5	122.5	217	מעל מפלס +0.00
-	-	-	-	-	-	-	מתחת מפלס +0.00
231	14	-	217	94.5	122.5	217	סה"כ

- ד. מספר הקומות יהיה 2 קומות ועוד קומה בחלל הגג כמצויין בנספח מס' 1.
 ה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים. גובה רום גג הרעפים לא יעלה על 4.20 מ' מפני מישור התקרה העליונה ובהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 ו. יותרו פתחים במישור גג הרעפים.
 ז. תנאים למתן היתר בניה :
 (1) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פיתרון המיגון בשטח כתנאי למתן היתר בניה.
 (2) תיאום עם מחלקת התברואה כתנאי למתן היתר בניה.
 ח. הוראות בניה :
 (1) כל בניה חדשה בתחומי תכנית זו חייבת להיעשות בהתאמה לאופי הבניה המקורי הקיים בשכונה וברחוב ובהתאם לנספחי הבינוי.
 (2) למימוש הוראה זו יש לצרף לכל בקשה להיתר בניה תכנית מדידה מצבית של החלקה אשר תכלול את כל המבנים הגדרות והעצים הקיימים וכן צילומי צבע של הגדרות ושל הבתים הגובלים בחלקה נשוא הבקשה מכל צד וצד וגדרותיהם בחזית הרחוב. הבקשה להיתר בניה תכלול תכניות הקומות, חזיתות וחתכים בק.מ. 1:100. תכנית הבינוי תאפשר ביצוע בו זמני של הבניה המוצעת כולל גמר נאות של מעטפת הבנין.
 (3) הוראות לבניה באבן :
 (א) תוספות בניה לבניינים קיימים ובניה חדשה וכל קיר אחר הגובל בשטח המיועד לצרכי ציבור יבנו ויצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג אבן הבנין המקורי.
 (ב) סיתות האבן יהיה דומה לקיים (טובה, תלטיש, חמי או מוטבה).
 (ג) הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
 (ד) הצלע הקצרה באבני הפינה תהיה באורך של 15 ס"מ לפחות והצלע הארוכה תהיה בערך כפולה של הצלע הקצרה.
 (ה) פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף.
 (ו) משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או באבני משקוף אנכיות או בקשת במספר אבנים.

- (ז) עומק האבן בפתחים במוזוזח ובמשקוף או בקשת יחיה 15 ס"מ לפחות.
- (ח) גדרות וקירות תמך יבנו באבן דוגמת הגדרות וקירות התמך חקיימים באתר.
- (ט) אבן חקדקד בגדרות (קופינג) תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות בסיתות זהה לסיתות הגדר או בסיתות מוטבה.
- (י) קירות האמורים לחיות קירות משותפים אך אינם נבנים בעת ובעונה אחת עם הבנין הגובל בהם יצופו באבן טבעית מרובעת מסותתת.
- (4) גדרות ומעקות:
גדרות חדשות תיבנה מאבן, ברזל, עץ או גדרות חיות. יאסר השימוש בגדרות רשת, תייל, בטון חשוף, בלוקים חשופים או אבן פראית.
- (5) פתחים ושערים:
(א) קמרונות דלתות, חלונות ושערים אופייניים הינם לשימור.
(ב) הסורגים יבוצעו מברזל ויהיו דומים בעיצובם לסורגים האופייניים לשכונה.
(ג) הדלתות והמעקות יבוצעו מעץ או ברזל בלבד. החלונות יבוצעו מעץ, ברזל או מאלומיניום צבוע. יאסר השימוש באלומיניום טבעי או מעולגן.
- (6) מרזבים וצינורות ניקוז מי גשם ניתן להתקין בתוך הקירות או בחוץ בצמוד לחזיתות הצדדיות של הבנין ובתנאי שחמריזבים והצינורות יהיו לכל אורך קיר המבנה עד למפלס פני הקרקע. המרזבים והצינורות יהיו מפח מגולוון, מפח אבץ או מפח נחושת.
- (7) קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג תמשופע.
(ב) הפיתרון התכנוני יהיה טעון אישור מהנדס העיר.
- (8) אנטנות רדיו וטלוויזיה:
בכל בנין או קבוצת בנינים תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
10. חניה:
תקן החניה יהיה בחונאם לחוראות שנקבעו בתכנית מס' 4524.
11. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
12. 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 הנייל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי הבקשה יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.
להבטחת האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להתנחל 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:

[Handwritten signature]

זק יצחק, ת.ז. 023851140, רח' ורבורג 7, תל אביב, מיקוד 64289, טל. 052-402222
ברויד ארי, ת.ז. 12432837, טל. 052-673653

חתימת המתכנן:

אדרי יובל תאודור, ת.ז. 5237918, מ.ר. 34327, רח' שחר 11, ירושלים, מיקוד 9263
טל. 6525459, פקס. 6522245

יובל תאודור
אדריבל מתכנן ארים
מ.ר. 34327
ירושלים, טל. 6525459-02

משרד הפנים מחוז ירושלים
0032
אישור תכנית מס' _____
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8/01 ביום 25.11.01
סמנכ"ל תכנון
[Handwritten signature]

תאריך: 14.11.2000

14.6.2001

08.02.2002