

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8189

ושינוי מס' 01 לתכנית מס' 1358

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8189_ התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .
(להלן: התכנית).

מסמכי התכנית :

2.

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 .

גבולות התכנית :

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

שטח התכנית :

4.

כ - 417 מ"ר.

מקום התכנית :

5.

ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' צפנייה 58. גוש 30084 חלקה 8.

שטח בין קואורדינטות אורך 220500 ל- 220450 .

לבין קואורדינטות רוחב 633325 ל- 633275

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד .
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת בניה במפלס (-3.05) תוספת מסד .
 2. תוספת בקומת מחסן (מפלס -1.00) תוספת מחסן .
 3. תוספת בקומת קרקע הרחבה ליחידת דיור מס' 2 .
 4. תוספת מרפסת (במפלס +1.35) ליחידת דיור מס' 2 .כל האמור בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 624.5 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתוכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358 וההוראות שבתכנית מס' 8189_ 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 מצוינים 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 זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. תוספת בניה בקומת מרתף (-3.05), קרקע (מפלס- 0.00 -) לשם הרחבת יחידה קיימת.

ב: שטחי הבניה המרביים הם 624.5 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
576.0	49.0	527.05	-----	-----	000	576.05	49.0	527.05	שטחים מעל למפלס ה 0.00
48.5	48.5	---		48.5	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
624.5	---	---	48.5	---	---	576.05	---	---	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 .

א. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 3 קומות.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ב. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 6 יחידות דיור .

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספתות

הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי , המקרקעין,

ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותחת

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותחת אסורה.

ד. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ה. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח בהתאם לתכנית

חניה מפורטת שתאושר לעת מתן היתר הבניה .

2. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:

- פרט למניעת גז רדון בתוספת המוצעת בקומת המחסנים .

- פרט להצנעת מזגנים מפוצלים בבניין.

- מיקום ארובות תנורי הסקה במרחק של 60 ס"מ מינימום מכל פתח בבניין.

10. חניה :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד כשטח התכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי .
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין כתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש בגג :

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

14. היטל השכחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק .
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות 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 באותו שטח, 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:

לוי עודד ת.ז. 59179879 רח' צפנייה 58 ירושלים.
טלפון 5274029-02

חתימת מגישי התכנית:

לוי עודד ת.ז. 59179879 רח' צפנייה 58 ירושלים.
טלפון 5274029-02

חתימת המתכנן:

זום אדריכלות רח' הרצוג 55 ירושלים

טל' 02-5667103 סקס 02-6230552

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619 שניח

אדריכלית

תאריך 17.6.02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8109
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8102 ביום 8.6.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8109
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8101 ביום 8.6.02
יו"ר הועדה