

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס': 8374
שינוי מס': 1/2001 לתכנית מס': 4785
ולתכנית המתאר ירושלים
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס': 8374
שינוי 1/2001 לתכנית מס': 4785 ולתכנית המתאר לירושלים.
[שינוי תכנית מתאר מקומית].
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
[להלן: התכנית].

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק. מ. 1:250 [להלן: התשריט]
וגיליון אחד של הבינוי, [להלן: נספח מס' 1]
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

ב- 203.0 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מאה שערים.
רח' אדמון מס' 7.
גוש: 30061.
חלקה: 55.

שטח בין קואורדינטות אורך: 623475-623525
לבין קואורדינטות רוחב: 221325-221375.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת שטחי הבנייה המרביים בשטח וקביעתם ל : 478.9 מ"ר לתוספת. בחלקה 55 שבגוש: 30061.
- ג. קביעת קווי בניה לבניה תת קרקעית ולבניה מעל הקרקע, הכל עפ"י המסומן בתשריט בקו אדום.
- ד. קביעת בינוי למרפסות ולמרפסות סוכה בחזית הצפונית ובחזית הדרומית של הבניין הקיים.
- ה. קביעת בינוי להשלמת קומה קיימת ולתוספת 2 קומות וגג רעפים מעל לבנין קיים.
- ו. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות מעל קומת מחסנים לארבע קומות וקומת גג רעפים מעל לקומת מחסנים.
- ז. קביעת מס' יחידות הדיור ל 8 יחידות דיור.
- ח. קביעת בינוי לקומת קרקע חלקית למחסנים ולחדר הסקה.
- ט. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- י. קביעת הוראות בדבר מחסנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס': 4785 ובתכנית מס': 8374 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לאזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר בניית קומת מרתף חלקית [מפלס -1.00] לטובת שטחי מחסנים וחדר הסקה הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. תותר השלמת קומה א' [מפלס + 4.50] לשם תוספת יחידת דיור חדשה.
 - ג. תותר תוספת שתי קומות עליונות [מפלסים + 10.50, + 7.50] וקומת גג רעפים לשם תוספת 4 יחידות דיור חדשות.
 - ד. תותר תוספת מרפסות ומרפסות סוכה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ה. שטחי הבניה המרביים הבניה ייקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
717.06	483.58	233.48	69.24	45.00	24.24	647.82	438.58	209.24	שטחים מעל מפלס 0.00
74.82	74.82	-----	74.82	74.82	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
791.88	558.40	233.48	144.06	119.82	24.24	647.82	438.58	209.24	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים במעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

- ו. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא ארבע קומות וקומת גג רעפים מעל לקומת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ז. מס' יח"ד הדיור המירבי יהא 8 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.
- ח. הבניה תבצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בצבע אדום.
- ב. תאום סוג האבן תבצע בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר הבניה בשטח.
- ג. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו', הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- ט. תותר בניה בקיר משותף בהתאם להוראות תכנית המיתאר לבניה בקיר משותף.

11. מבנים להריסה:

המבנים המתחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. תחנת שנאים:

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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. 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.

14. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ביקור ו/ או תא ביוב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית 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 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס: 4.

חתימות:

מגיש התביעה: א"י (א"י) 2021/13 ת.ז.: 23858913
מס' טל': 6288006 כתובת: 2021/13 י"ב

ע"ה ח"ו
065951688

נחמ | יוני
05683444
יני טלפון 040921389

בעלי הקרקע: א"י (א"י) 2021/13
23858913
מס' טל': כתובת:

א"י ל"ו יעקב וילנר
39259774 043443224

המתכונן:
לאה סבן
רחוב המזרחי 30/9
אזוריכלות ותכנון ארנים
מס' רישום 2610108

אוקרסט יעלז' איל
038763876

י"ה של סלמן
40917767

מבשרת 30/9 טל': 058605606

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8374
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10108 ביום 0108
סמנכ"ל תכנון
חיה הועדה