

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8429

שינוי 11 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8429 שינוי 11 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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- 201 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי מקור ברוך, רח' בר גיורא מס' 10. גוש 30078 חלקה 146, שטח בין קואורדינטות אורך - 632950 ל - 633000 לבין קואורדינטות רוחב - 220100 ל - 220125 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע, בקומה א', בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב' ו-ג' לשם תוספת 1 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור.

- (ה) הגדלת מספר הקומות מ- 2 קומות ל- 4 קומות.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל- 390 מ"ר.
- (ז) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- (ט) קביעת חניה בשטח החלקה.
- (י) ביטול הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים בדבר הסכמת השכנים לבניה בקיר משותף.

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' 8429 ז.

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 צהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומה קרקע, בקומה א', לשם הרחבות יח"ד קיימות ובניית חדר מדרגות, בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת בניה בקומה ב' ו-ג' לשם תוספת 1 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) מס' הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 390 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
389.43	243.52	145.91	26.57	26.57	---	362.86	216.95	145.91	

הערה לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מסי יח"ד בבנין יהא 3 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לכך, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י יזם התכנית ועל חשבוננו.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) הגמלון בחזית המערבית יצופה באבן, מסוג אבן הקיים בבנין.

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ט) תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום עם מפקדת הג"א.
2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

(י) שלבי ביצוע :

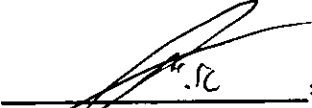
הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

- 10. חניה פרטית:**
 א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב 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, ובתשריט.
 ד. הכניסה תהיה באבני שפה מונמכת בתאום עם אגף הדרכים בעירית ירושלים.
- 11. גדר להריסה:**
 הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, ותיהרס ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.
- 12. אנטנות טלויזיה ורדיו:**
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
- 13. קולטי שמש על הגג:**
 א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
- 14. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 15. היטל השבחה:**
 (א) הוועדה 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. 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: עבודת 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 עירית 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: 
 אריה יהודה טרכטינגוט, במ' קצנלבוויגן 11 ירושלים ת"ז: 5165524 טל': 6519958

נפתלי פלינק
 חתימת המתכנן: **אדריכל מ.ר. פלינק**

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: כ"ט בתמוז ת"ע

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8429
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 19102 ביום 29.8.08
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8429
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 16101 ביום 29.8.08
 יו"ר הועדה