

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8601

שינוי מס' 3 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8601 שינוי מס' 3 / 02 לתכנית מתאר ירושלים (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), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: הנספח). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 704 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי רחביה, רח' בן מימון 32 פינת רח' אבן עזרא, גוש 30026, חלקה 27.
בין קואורדינטות אורך 220/370 ל- 220/410
לקואורדינטות רוחב 631/245 ל- 631/275.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה ב' קיימת חלקית ובקומות ג', ד' ו-ה', לשם תוספת 5 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
קביעת בינוי לתוספת מעלית.
קביעת בינוי לתוספת מרפסות בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות וקומה ששית חלקית.
- ד. הגדלת מס' יחידות הדיור מ-5 יחידות דיור קיימות ל-10 יחידות דיור.
ה. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
- ו. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 27, ל-669 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו-150.5 מ"ר שטחי שרות לדירות, סה"כ 819.5 מ"ר. סה"כ 1447.5 מ"ר מירבי מתוכם 1257 מ"ר עיקרי.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות הוראות תכנית מס' 8601 זו.

8. תוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר השלמת קומה שלישית קיימת
תותר תוספת של שלוש קומות מעל הקומות הקיימות
תותר תוספת מעלית, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
 - ב. תותר תוספת של 5 דירות בנוסף ל-5 הדירות הקיימות.
 - ג. תותר תוספת מרפסות בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - ד. מס' הקומות המירבי בשטח יהא 5 קומות וקומה ששית חלקית.
 - ה. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המפורטות לעיל הם כמפורט להלן:
 1. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 2. קוי הבנין המירביים לתוספות המרפסות יהיו כמסומן בתשריט בשני קוים נקודה בצבע אדום.
 3. קוי הבנין המירביים לתוספת הבניה בקומה ד' יהיו כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.

1. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים סה"כ	שטחי שרות	שטחי שרות מוצעים	שטחי שרות קיימים	שטחים סה"כ עיקריים	שטחים עיקריים מוצעים למגורים	שטחים עיקריים קיימים למגורים	
21.5	21.5	21.5	-	-	-	-	שטחים מתחת מפלס +0.00
1426	169	129	40	1257	669	588	שטחים מעל מפלס +0.00
1447.5	190.5	150.5	40	1257	669	588	סה"כ

- הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
- השטחים המבוקשים הינם עבור התוספות המצוינות בנספח בלבד. עבירות בניה במידה וקיימות בשטח אינן ולא תהיינה חלק מהשטחים המבוקשים.
2. מסי יחידות הדיר המירבי בשטח לא יעלה על 10 יחידות דיר ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
3. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
4. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
5. תנאים למתן היתר בניה:
1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשפור פני העיר לצורך הבטחת האמור להלן:
 - לא תותר השארת פסולת ו/או חמרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.
 - לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל/ כל רכב בסמוך לחלקה 27.
 - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו הכביש/המדרכה שבסמוך לחלקה 27 כתנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב/נקוז העירונית הקיימת.
 - מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת ה"בזק".
 4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. תנאי למתן היתר בניה ניקוי החזיתות.
- יא. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש ואנטנת טלוויזיה ורדיו.
- יב. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר בצוע מקום החניה הנדרש בתכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא בשטח.

10. עץ לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ולא תותר כל פגיעה בהם. מובהר בזאת כי לא תותר עקירת העצים לשימור עקב פתרון החניה המוצע.

11. חניה:

- א. בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 30.1.2003 מובהר בזאת כי פתרון החניה הנו בהתאם לנספח מס' 1 ולא יידרשו מקומות חניה נוספים וזאת על מנת לא לפגוע בגינה הקיימת בחלקה.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתחומי המגרש בלבד.
- ג. החניות המסומנות במספרים 9 ו-9א' בתכנית הפיתוח הן עבור דירות ברח' בן מימון 36.

12. קולטי שמש :

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. 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.

14. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתלך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי 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 נמצאים באותו שטח. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

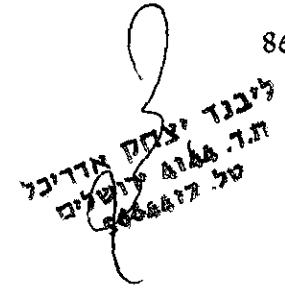
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :



עו"ד ניסים אבולוף
רח' כנפי נשרים 24 ירושלים
טל. 02-6527771

3.3.07

עורך התכנית :



ליבנד יצחק ארדינל
ת.ד. 48179 ירושלים
טל. 02-6789914

יצחק ליבנד ת.ז. 869549-6
ת.ד. 48179
ירושלים 91481
טל. 02-6789914
מס. רשיון 17409

3.3.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8601
הועדה המתוזאת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 301 ביום 30.03.07
סמנכ"ל תכנון _____
יו"ר הועדה _____