

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת

תכנית מס' 7860

שינוי מס' 2/01 לתכנית מס' 3137

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא מס' 7860
שינוי מס' 2/01 לתכנית מספר 3137
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית),

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית),

וגיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט),

וגיליון 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- 858 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכ' טלביה, רח' מרכוס, מס' 8
גוש 30022
חלקה 4
בין קואורדינטות אורך 220575 לבין 220650
ובין קואורדינטות רוחב 630825 לבין 630850
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בניו לתוספות בניה במפלס 2.56- , 0.00 ו-9.93+ לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח בנוי.
- ג. התרת שינוי שימוש של שטח ממחסן למגורים, במפלס 2.56-, בהתאם לנספח בנוי.
- ד. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח ותוך קביעת שטח תוספת הבניה ל 89.81 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3137 וההוראות שבתכנית מס' 7860 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 2 מיוחד

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד,
- בשינויים המחויבים, הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותר שינוי שימוש של שטח מחסן במפלס 2.56- לשטח למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.
- ב. תותר תוספת בניה במפלס 2.56-, במפלס 0.00 ± ובמפלס 9.93+ לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה כאמור הם 89.81 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

ס ה " כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים לתוספת הבניה (במ"ר)		סה"כ
	מאוסר	מוצע	מאוסר	מוצע	
1,053.69	00.	62.65	991.04	62.65	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
40.7	13.54	27.16	00.	27.16	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1,094.39	13.54	89.81	991.04	89.81	ס ה " כ

הערות לסבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המירבי של בנין יהא 4 קומות, מעל קומת מסד.
ה. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 7 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גזון סיתות וכיחול באבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
 - * מפרט הכולל פרט בניין למניעת חזירת גז ראדון שיהווה חלק מהיתר הבניה.
 - * לפני קבלת טופס 4 ביצוע בדיקת ראדון – בדיקה קצרת טווח (3 ימים עד שבוע) בתנאים אטומים. במידה ורמת הראדון עולה על 200 בקרל למ"ק יש לבצע שיטות לסילוק ראדון בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה עפ"י הנחיות. בגמור הפעולות יש לבצע בדיקות חוזרות לפני איכלוס המבנה.
2. תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.

10. חניה פרטית

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

11. 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.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. היטל השבחה

- א. הועדה 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.

14. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע ה"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ל 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:

חתימה	1. עמרה
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 566097	
חתימה <u>תמר יפה - מיטווק</u>	2. תמר יפה מיטווק
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 56432909	
חתימה	3. מוסד וקסנר
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 50059195	
חתימה	4. גורדון
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 73723440	
חתימה	5. מרגליות
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 51897585	
חתימה	6. מרגליות/פרידמן
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 53354189	
חתימה <u>ג'רי</u>	7. צ'סטר ג'רי
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 074527990	

חתימת מגישי התכנית:

חתימה <u>תמר יפה - מיטווק</u>	1. תמר יפה - מיטווק
_____	טל. 5663488
ת.ז. 56432909	רח' מרכוס 8, ירושלים.
חתימה <u>ג'רי</u>	2. ג'רי צ'סטר
_____	רח' מרכוס 8, ירושלים.
ת.ז. 074527990	טל. 5667455

חתימת המתכנן:

גדעון טימור - ת.ד. 84580, ירושלים
 אדריכלים ומעצבי-פנים
 טל. 5701149 ת.ז. 9229923

גדעון טימור - ת.א.פ.
אדריכלים ומעצבי פנים
 ת.ד. 84580 מ.ג. ירושלים טל. 5701149
 טל. 5701149 - 050-375369 נייד

תאריך: 13.5.04
 משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1860
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 8103 ביום 14.6.03
 סגן מנהל תכנון יו"ר הועדה