

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 8208

**שינוי מס' 2001/1 לתכנית מס' 1629, 1511
(שינוי תכנית מתאר מקומית)**

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מס' 8208, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 2001/1 לתכניות מס' 1629, 1511 (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: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט תכנית מס' 8208 הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 0.575 דונם.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכונת סנהדריה, שטח על רח' אחינועם 6 גוש 30099 חלקות: 140.
שטח בין קורדינטות אורך 220,950 ו-221,025
וקורדינטות רוחב 633,925 ו-633,875
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט תכנית מס' 8208 בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:**
- (א) שינוי יעוד מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
 - (ג) תוספת קומה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה העליונה.
 - (ד) הגדלת מספר הקומות מ-4 קומות ל-5 קומות מעל הקרקע.
 - (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות כאמור.
 - (ו) תוספת 415 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים ל-1,325 מ"ר.
 - (ז) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכניות מס' 1511, 1629 וכן ההוראות שבתכנית מס' 8208 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות בכתב, 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. הקלה:

נקבע בזאת בהתאם לסעיף 63 (7) לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנון התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) תשכ"ז - 1967.

10 אזור מגורים 3**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בתכנית מס' 8208 בצהוב הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכניות מס' 1511, 1629 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) הבניה תהיה בהתאם לקווי הבנין ולנספח הבינוי (נספח מס' 1).

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1,325 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטח מוצע במ"ר			שטח קיים במ"ר			מפלס
	סה"כ	עקרי	שרות	סה"כ	עקרי	שרות	
235	55	-	55	180	-	180	קומת מרתף - 2.81
265	85	75	10	180	175	5	קומת כניסה ± 0.00
270	85	75	10	185	185	-	קומה א' + 2.94
255	70	60	10	185	185	-	קומה ב' + 5.87
190	10	-	10	180	180	-	קומה ג' + 8.79
105	105	105	-	-	-	-	קומה ד' + 11.71
5	5	5	-	-	-	-	גג
1,325	415	320	95	910	725	185	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- (ג) גובה הבניה יהיה 5 קומות ובהתאם לקווי הבנין ולנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- (ד) מספר יחידות הדיור לא ישתנה ויהיה כקיים.

11. חניה: החניה הפרטית תהיה בתחום המסומן בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1).

12. שלביות: ניתן לבצע ההרחבות בשלבים כדלהלן:

- כל חזית/עמודה בנפרד ולפחות 3 קומות ראשונות כיחידה אחת.
- תוספת הבניה על הגג בנפרד כיחידה אחת.
- את כל הבניה יש לסיים תוך 10 שנים.

- 13. תנאים למתן היתר בניה:**
- (א) תאום עם אגף הביוב של עיריית ירושלים.
- (ב) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (ג) תאום עם מח' שפ"ע בעיריית ירושלים.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג: בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

- 17. היטל השבחה:**
- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 מרכזית 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 שיגרם 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.

19. הערה:

מודגש בזאת כי הוראות תכנית מס' 1629, 1511 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8208 זו ממשיכות לחול.

20. חתימות: לאה גרנות, רחל וריכמן סקי אס רחל מרי קרישקין
 י, הייטן מרי שנין למחן קור הואן

בעל הקרקע ומגיש התכנית:

גוגנהיים | בלוח אדריכלים
 עמק רפאים 24 ירושלים 02-5610103

לאה ורפאל גרנות - טל: 02-5812014 רח' אחינועם 6, ירושלים

פהלואני לאה ויצחק

גרינפלד חיים

הירשמן רחל ולאה דוד

רייכמן ישראל

קרישבסקי מרים ונתנאל

אצחקיאן שרה אשת זילבר

שוורץ חנה ואלימלך

העיר שגרה: רחל וריכמן סקי אס רחל מרי קרישקין
 עמק רפאים 24 ירושלים 02-5610103

המתכנן:

גוגנהיים/בלוח אדריכלים ומתכנני ערים

דוד גוגנהיים, אדריכל

רח' עמק רפאים 24, ירושלים

טל: 02-5610103

רחל וריכמן סקי אס
רחל מרי קרישקין

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור הונגית מסי 8208
 הועדה המוויזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מזה 1104 ביום 1104
 סמנכ"ל תכנון רחל יו"ר הועדה

מרץ 2004