

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8226

שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 3127

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8226
שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 3127
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 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 - 1154 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' גונן רח' יוחנן בן זכאי

גוש 30005

חלקה 112, 52

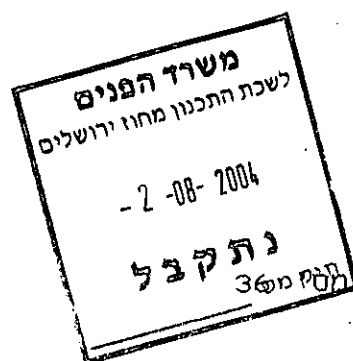
חלק מחלקה 125

שטח בין קואורדינטות אורך 219.883 - 219.935
לבין קואורדינטות רוחב 629.608 - 629.642

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד ושטח צבורי פתוח
לדרך חדשה ו/או הרחבת דרך.



- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. בחזית הדרומית של הבניין בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קימות.
2. תוספת מרפסת ופרגולה בקומת קרקע, בחזית מזרחית של הבניין.
- ג. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקייט בשטח.
- ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 211 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת חנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות להריסה ומשטח מרוצף לפירוק.

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' 3127 וההוראות שבתכנית מס' 8226 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בניספח 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 חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3127 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. בחזית הדרומית של הבניין בכל קומות הבניין (מפלסים 0.00 , 2.90 , 5.80) לשם הרחבות יח"ד קימות.
2. תוספת מרפסת ופרגולה בקומת הקרקע (מפלס 0.00) בחזית מזרחית של הבניין. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקייט בשטח.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 211 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים		שטחי שירות		סה"כ	
במ"ר		במ"ר		במ"ר	
קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע
1170.36	186.00	1356.36	11.60	24.40	36.00
שטחים מעל מפלס 0.00					
שטחים מתחת מפלס 0.00					
סה"כ		1356.36	24.40	1181.96	210.40

- ז. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 12 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות/ות
הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי
המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה
בשטח.
- ה. הבניה תבוצע מאותו סוג חומר בניה מקורי של הבנין.
ו. לעת מתן היתר הבניה תוגש תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור העיריה
באשר לפינוי וסלילה של חלקה 112.
תנאי ביצוע עבודות פיתוח השטח הנ"ל יקבעו ע"י האגף לתחבורה
ושרותי הנדסה לעת מתן היתר הבניה.
הביצוע יהא על חשבון מגישי התכנית בתאום ובפיקוח מחלקת דרכים.
- ז. שלבי ביצוע - לא ינתן היתר בניה לתוספת המוצעת לדירה המזרחית
הקיימת בקומת הקרקע אלא לאחר הריסה בפועל של התוספות המיועדות
להריסה בחלק המזרחי של החלקה ובחלקה הדרום מזרחית של החלקה,
ע"י בעלי הזכויות בדירה כאמור ועל חשבונם.
כל כניסה תבנה בנפרד ובהינף אחד. מגישי היתר בנייה לעמודה יהרסו
על חשבונם את החלק היחסי שלהם של הפיתוח הקיים בחלקה מס 112
הפיתוח ישוקם בתוך תחום חלקה 52 בתיאום עם אגף שפ"ע כתנאי להיתר
בניה.
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
לבנין בשטח.
11. גדרות, מדרגות להריסה ובשטח מרוצף לפירוק:

הגדרות, מדרגות והמשטח המרוצף המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל
תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם
העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:

תואי הדרכים רוחבו והרחבתו יהיו כמצויין בתשריט.
א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות
קיימות או מאושרות.
ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות
או הרחבת דרכים.
13. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי צבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק
התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
14. תחנת שנאים:

לא תותוו הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברות החשמל לענין הצורך
בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת
החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה
נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגרות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

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 דוד, 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 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 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:

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית:

זקן סלים

טל' 6788883 ת.ז. 72758139

חתימת המתכנן:

פישמן הרי ת.ז. 14017313

גולד יוסף ת.ז. 1950903

טל' 5362095 פקס-5363481

תאריך: 01-08-2004

