

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 8250
 שינוי 01 / _ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8250
 שינוי 01 / _ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 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 התוכנית:

657 מ"ר.

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' גונן, רח' כובשי קטמון 17. גוש 30009 חלקה 108.
 שטח בין קואורדינטות אורך 220155 ל-220210
 לבין קואורדינטות רוחב 630190 ל-630245
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בבנין:
 1. חפירה בקומת מרתף והפיכת שטח מחסנים לשטח עיקרי באותה הקומה הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
 2. יצירת חלונות קוקיה בגג הרעפים לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה. כל האמור לעי"ל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח מ-712 מ"ר ל-830 מ"ר.
 - ה. שינוי בקומת המרתף משטח שרות לשטח עיקרי בשטח של 125.7 מ"ר.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, ולהלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2878 וההוראות שבתכנית 8250 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:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזורי מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. חפירה בקומת מרתף (מפלס 745.65) והפיכת שטח מחסנים באותה קומה לשטח עיקרי, הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליה.
 2. יצירת חלונות קוקיה בגג הרעפים לשם הרחבת יח"ד קיימות באותה הקומה.
- כל האמור לעי"ל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. שטחי הבניה המירביים בשטח המגרש יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
סה"כ	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר	סה"כ	מזע	מאושר	
683.3	48.8	634.5	97	0.2	96.8	584.3	48.6	537.7	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
146.7	69.2	77.5	21	-56.5	77.5	125.7	125.7	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
830	118	712	118	-56.3	174.3	712	174.3	537.7	סה"כ

הערה: "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מספר הקומות המיירבי יהיה 5 קומות. (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים)
- ד. מטי' יחידות הדיור המיירבי בבנין יהא 7 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של תוספת הבניה המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין.
- ו. חימום הבנין יהא ע"י מזגנים בלבד.
- ז. מערכת המזגנים תמוקם כך שלא תראה על חזיתות הבנין.

- ח. שלבי בצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, או בשלבים כשאר שלב בניה הוא בהיקף קומה שלמה.
ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח יהא:
מדידת גז ראדון בכל החללים צמודי הקרקע והגשת התוצאות למחלקה לאיכות הסביבה.

10. חניה פרטית:

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

11. דוכים:

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. 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.

16. היטל השבחה:

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

17. 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 - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

כ 102

תביעה 8250
49ד

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 קרקע ומגישי התכנית:

גיימס אטלי
רח' קינג ג'ורג' 14, ירושלים
02-62 34755

חתימת המתכנן:

זיידמן ברנדס אדריכלים ובוני ערים בע"מ
אדר' מיקי זיידמן 1330113
שמשון 3, ירושלים
052-608672, 02-6718233

אדריכל זיידמן ברנדס בע"מ
הת' 3, שמשון ירושלים
טל 052-608672

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8860
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 103 ביום 18.3.03
תאריך: יולי 2001 ממנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה