

✓

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8409
שינוי מס' 13/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8409 שינוי מס' 13/02 לתכנית מתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 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-182 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת כרם, רח' מירון פינת רח' מנחם.
גוש: 30069
חלקות: 213-214
חלק מחלקה: 251
שטח בין קואורדינטות רוחב 632.825 ו-632.850
לבין קואורדינטות אורך 220.250 ו-220.275.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א.) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב.) קביעת בינוי בשטחי חלקות 213 ו-214 בגוש 30069 כמפורט להלן ובהתאם לנספח בנוי:
 1. **חלקה 213:**
קביעות הוראות בדבר הריסת הבניין הקיים בשטח וקביעת בניי להקמת בניין מגורים חדש במקומו, בן 2 יחידות דיור.
 2. **חלקה 214:**
קביעת בניי לתוספת שתי קומות חדשות וגג רעפים מעל קומת קרקע קיימת לשם תוספת יחידת דיור חדשה אחת והרחבת יחידת דיור קיימת.

- (א.) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות ההבניה כאמור לרבות קוי בנין אפס.
- (ב.) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-263.34 מ"ר בחלקה 213 ו-237.36 מ"ר בחלקה 214.
- (ג.) הגדלת מספר הקומות המירבי משתי קומות ל-3 קומות וגג רעפים והתרת שמוש למגורים בחלל גג הרעפים שמעל הקומה השלישית.
- (ד.) קביעת מספר יחידות הדיור המירבי לשתיים בכל אחת מחלקות 213 ו-214.
- (ה.) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ו.) תיקון שטח חלקות 213 ו-214.
- (ז.) קביעת הוראות בגין מדרגות גדרות ומבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8409 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח 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 לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה כמפורט להלן:

1. בתחום חלקה 213: תותר הריסת הבניין הקיים בשטח והקמת בנין חדש במקומו לשם יצירת שתי יח"ד.

2. בתחום חלקה 214: תותר תוספת 2 קומות וגג רעפים מעל קומה אחת קיימת לשם תוספת יח"ד חדשה והרחבת יחידת דיור קיימת.

כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בכל חלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

בתחום חלקה 213

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
202.71	202.71	15.37	15.37	187.34	187.34	שטחים מעל למפלס ה-0.00
60.63	60.63	60.63	60.63	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
263.34	263.34	76.00	76.00	187.34	187.34	סה"כ

בתחום חלקה 214

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)			
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	קיים		
237.36	-	-	-	237.36	169.38	67.98	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
237.36	-	-	-	237.36	169.38	67.98	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת כל אחד מהבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- ג. מספר הקומות המירבי של הבניין בחלקה 213 יהא 3 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ובתחום חלקה 214, 3 קומות וגג רעפים. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בכל אחד מהבניינים יהא 2 יחידות דיור. הבניה בקומת הקרקע ובקומה א' בכל אחת מחלקות 213 ו-214 תהווה יחידת דיור אחת והבניה בקומה שניה ובשטח שבחלל גג הרעפים מעליה, בכל אחת מחלקות 213 ו-214, תהווה יחידת דיור שניה. להבטחת כל המפורט לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר בכל חלקה ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ה. הוראות בניה:
- 1) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 - 2) גג הרעפים בחלקה 213 יהיה בן 3 שיפועים כמקובל בשכונה.
 - 3) הפתחים בבנין יעוצבו ע"י קשתות כמקובל בשכונה, לרבות הפתח מעל לחניה.

ו. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה, תוך הריסת הגדר והמדרגות שבתחום הדרך הציבוריים כמפורט בסעיף 11 להלן.
 2. תאום עם רשות העתיקות.
 3. ראה להלן סעיף קטן (ח) להלן.
 4. תאום עם רכז הועדה לשימור בעיריית ירושלים בדבר פרטי הבנין של הפתחים, המסגור האלומיניום, הפרופיל הבלגי, האבן, גגות הרעפים, הכרכוב שיבנו בשטח התכנית.
 5. ראה סעיף 11 להלן.

- ח. שטחי חלקות 213 ו-214 ישתנה בהתאם לשטח המחושב ע"פ הרישום הבא:
שטח חלקה 213 יהא 100 מ"ר
שטח חלקה 214 יהא 82 מ"ר
תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת רישום השטח בספרי המקרקעין.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. בתחום חלקה 213 יבוצעו שני מקומות חניה עבור יחידת הדיור הנוספת המוצעת בתחום כל אחת מחלקות 213 ו-214.
- ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
- ד. תכנון החניה וביצועה יהא בכפוף למפורט בסעיף 1.9.1 לעיל.

11. בנין גדר ומדרגות להריסה:

הבנין, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט לרבות בתחום הדרך הציבורית, 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 רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. ראה סעיף 11 לעיל.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור 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 תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

16. 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.

17. 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.

18. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, וחשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר 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:
י. שרבני
רח' מנחם 11
ירושלים

י. פריאנטי
מאגלי הרים לויין 132/13
סנהדריה מורחבת
ירושלים

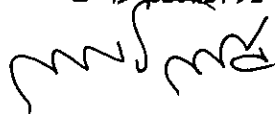
חתימת מגישי התכנית:
י. שרבני

י. פריאנטי
פריאנטי



חתימת המתכנן:

גיון נידלמן – אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 586-5218



תאריך: 22.12.2002

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8409
הועדה המחוזית החליטה לזשר את התכנית
בישיבה מס' 1101 ביום 20.12.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8409
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 9102 ביום 20.12.02
יו"ר הועדה