

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8785

שינוי 7/02 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8785 שינוי מס' 7/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (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) 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- 755 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי עזרת תורה, רח' אבן האזל מס' 11, גוש 30079 חלקות 33-34, שטח בין קואורדינטות אורך - 220225 ל- 220275 לבין קואורדינטות רוחב - 633600 ל- 633650 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מנורות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין, לשם הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת מסי קומות מירבי מ- 4 קומות מעל קומת מחסנים ל- 5 קומות מעל קומת מחסנים.

(ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 2203 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת מבנה להריסה.

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 מסי 1138 וההוראות שבתכנית מסי 8785 זו.

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 3

מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מסי 1138 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים והמחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

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

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 2203 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
406.16	---	406.16	406.16	---	406.16	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
1796.25	330.91	1465.34	51.04	51.04	---	1745.21	279.87	1465.34	מעל למפלס 0.00
2202.41	330.91	1871.50	457.20	51.04	406.16	1745.21	279.87	1465.34	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מחסנים, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו' בתיאום עם מהנדס העיר.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר תקינות המקלטים הקיימים, תיקונם ושיפוצם עפ"י דרישת מפקדת הג"א.
2. תיאום עם אגף המים מדור רשת פרטית בדבר הגשת תכניות אינסטלציה של תוספות הבניה.
3. תשלום היטלי ביוב ישולם כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר.
4. תיאום עם אגף הדרכים להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש ולמדרכה כתוצאה מהבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

10. שלבי ביצוע:

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

11. חניה פרטית:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. מבנה להריסה:

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלויזיה

ורדיו:

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

15. קולטי שמש

על הגג:

(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.

16. היטל השבחה:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או זרין, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

17. תשתית:

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 שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 ומגישי התכנית:

יהושע וובר, רח' אבן האזל 11 ירושלים ת"ז: 59814913 טל': 5387063

מיכאל וינקלר, רח' אבן האזל 11 ירושלים ת"ז: 65525057 טל': 5386887

משה סימה (פחימה), רח' אבן האזל 11 ירושלים ת"ז: 69384790 טל': 5373362

אהרן כהן, רח' אבן האזל 11 ירושלים ת"ז: 55499685 טל': 5376188

ג'טו אמר
ה' יוני
אמיר
אבן קמ

נפתלי פלינק

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך: _____

