

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8563

שנוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8563, שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3138 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-434 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, רח' שמשון פולנסקי, גוש 30085 חלקה 154; שטח בין קואורדינטות אורך 221175 ל-221125 לבין קואורדינטות רוחב 633275 ל-633325; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת שימוש חלק משצ"פ לחניה ציבורית.
(ג) קביעת הבינוי בשטח להקמת בנין מגורים חדש, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ה) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-5 קומות על מרתף לחניה מקורה.
(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-1173.00 מ"ר.
(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 8563 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1) תותר בניית מרתף מקורה על כל שטח החלקה, לחניה מקורה.

2) תותר בניית 5 קומות לשם הקמת 8 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1173.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
818.74	126.01	126.01	--	692.73	692.73	--	מעל מפלס 00.0
353.67	353.67	353.67	--	---	---	--	מתחת מפלס 00.0
1172.41	479.68	479.68	--	692.73	692.73	--	סה"כ

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) מספר הקומות המירבי יהיה 5 קומות מעל קומת מרתף.

(ד) גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 8 יחידות דיור, ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1) תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2) תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.

3) פיתוח השצ"פ והחניה הציבורית ע"י היזם ועל חשבונו. הפיתוח והחזקת השטחים יהיו כפי שיקבע ע"י אגף שפ"ע ואגף תושי"ה, ולשם כך יחתם הסכם, ע"ד היווה"מ לעיריה, בין היזמים לעיריה.

מודגש בזאת כי השצ"פ והחניה הציבורית יהיו פתוחים לשימוש הציבור הרחב ולא יחסמו בשום אמצעי שהוא.

10. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3138 לגבי שטח ציבורי פתוח.

11. חניה ציבורית: השטח המסומן בקווים שתי וערב על רקע ירוק הוא שטח חניה ציבורית (ראה סעיף 9(ח)3 לעיל).

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

13. גדר להריסה: הגדר המסומנת בקו צהוב על-גבי התשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלקה 154 ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

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

15. קולטי שמש
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.

16. 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. היטל השבחה: (א) הנועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם ששולס 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 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי 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/התיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

התוכנית על התכנית היא כבעלי שטחים או זכויות בשטחים בתחום התכנית (בלבד)

תאריך: 26/7/04

חתימה: [Signature]

בעלי חלקה 159:

אגף הנכסים עיריית ירושלים ככר ספרא 1 טל' 6297860

[Signature]

בעלי חלקה 154 מגישי התכנית:

שמחה שניאור ת"ז 50007319, ע"י עו"ד אתיה שמחה רח' דורות ראשונים 6 ירושלים, טל' 5603884

[Signature]

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל; ר. גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, רח' בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045, ת"ז 30659844

תאריך: 2.3.04

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 8568

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בשיבה מס' 1101 ביום 24/01

סמנכ"ל תכנון: [Signature]

ראש הועדה: [Signature]