

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8690

שינוי מס' 02 / לתכנית מס' במ/ 4309 א

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית:

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8690 .
שינוי מס' 02 / לתוכנית מס' במ/ 4309
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

2.

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250
(להלן התשריט)
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק. מ. 1:100
(להלן : נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4.

כ- 957 מ"ר

מקום התכנית:

5.

ירושלים, שכ' גילה רח' המחנכת 23 ו 25

מגרש 301 עפ"י תכנית במ/ 4309

שטח בין קואורדינטות אורך 216950 ל 217025
לבין קואורדינטות רוחב 627225 ל 627275
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרות התוכנית :

- 6.1 שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים 2 .
- 6.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:
- 6.2.1 קומה עליונה המובלעת בתוך חלל גג רעפים לשם הרחבת יחידת דיור קיימות בקומה שמתחתיה . כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 6.2.2 פתיחת חלונות חדשים בגמלונים של קומת הגג .
- 6.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
- 6.4 הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 1947.25 מ"ה.
- 6.5 הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 ל- 5 קומות מעל קומת חניה (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
- 6.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפופות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' במ/4309 וההוראות שבתוכנית מס' 8690 זנ.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת

9. אזור מגורים 2 :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ/4309 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- 9.1 יותרו הבינויים הבאים בשטח:
- 9.1.1 פרגולות בחזית צפונית של הבניין במפלס 0.00.
- 9.1.2 קומה עליונה המובלעת בתוך חלל גג הרעפים (מפלס +11.48) לשם הרחבת יחידת דיור קיימות בקומה שמתחתיה

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

9.2 שטחי הבנייה המרביים בבניין נשוא התכנית הם 1947.25 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1760.03	222.31	—	222.31	1537.99	122.37	1415.62	שטחים מעל ה- 0.00
186.95	186.95	—	186.95 (חניה)	—	—	—	שטחים מתחת ל- 0.00
1947.25	409.26	—	409.26	1537.99	122.37	1415.62	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

9.3 מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות, מעל קומת החניה, (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

9.4 מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 12 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

9.5 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעות ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

9.6 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

9.7 תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא ביצוע תכנית החלוקה לצרכי רישום עפ"י ההוראות שנקבעו לכך בתוכנית במ/4309.

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 לבניין בשטח.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש בגג:

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

14. היטל השכחה:

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

15. תשתית:

מגישי התוכנית 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 התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי
לעירייה כתנאי למתן היתר בניה
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

משרד הפנים ממוז' ירושלים
שור תכנית מס' _____
הועד _____ מחוזית הוועיטה לאשו את התכנית
בשמה מס' _____ ביום _____
ימנכיל תכנון יו"ד דוערה

חתימה

בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התוכנית:

מור רינה ת"ז 056763295

רח' המחנכת 23, גילה ירושלים .

טל: 02-6451919

כ.ה.ג.

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

רוני שנית

אדריכלית

רוני
11.3.04

