

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8028
שינוי 00 / לתכנית מס' 3770

1. **שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8028 שינוי 00 / לתכנית מס' 3770 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. **מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200 (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 - 2,450 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
 ירושלים, שכונת בקעה, בין דרך חברון ודרך בית לחם, צמוד למקום הידוע בשם צומת הבנקים
 גוש 30001 חלקה 73
 שטח בין קואורדינטות רוחב 221/50 ל- 220/900
 לבין קואורדינטות אורך 629/150 ל- 629/50
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
- א. קביעת בינוי לתוספת בנייה בבניין שבחלקה 73 בהתאם לנספח בינוי וכמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' ובקומה ב' לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
 2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף עבור חניה ומחסנים.
 ב. הגדלת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל- 5,288.7 מ"ר.
 מהם 2,626.8 מ"ר עיקרי ו- 2,661.9 מ"ר שטחי שירות.

- ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ד. קביעת קוי בנין עבור חדר שנאים.
- ה. קביעת קוי בנין עבור מעבר ציבורי בין רחובות דרך חברון ודרך בית לכס.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות התכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3770 וההוראות שבתכנית 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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות הבנייה הבאות בבנין בחלקה 73.

1. תוספת בניה בקומות א' (+3.16), ב' (+6.32) להרחבת יחידות דיור מאושרות.

2. תוספת בניה בקומת מרתף 2 (-5.60) עבור חניה ומחסנים.

3. בניית חדר שנאים.

4. בניית מעבר ציבורי בין רחובות דרך חברון ודרך בית לכס.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי בנין.

ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה הם 5288.7 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים מ"ר			שטחי שרות מ"ר			סה"כ בבנין מ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
במפלס 0.00 ומעליו	2040.5	586.3	2626.8	340.9	62.0	402.9	2381.4	648.3	3029.7
מתחת למפלס 0.00	-	-	-	2009.0	250.0	2259.0	2009.0	250.0	2559.0
סה"כ	2040.5	586.3	2626.8	2349.9	312.0	2661.9	4390.4	898.3	5288.7

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבנייה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' קומות מרבי לבניין יהא 3 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים.

ד. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

- ו. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.
ז. תנאי למתן היתר בניה עבור התוספות המוצעות בתוכנית יהיה ביצוע בפועל של המעבר הציבורי.

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.

11. ביצוע תוכנית לצרכי רישום:

- א. התוכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
ד. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התוכנית לצרכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התוכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים 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 (לא דוודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. תחנת שנאים:

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 בהתאם לנספח מס' 1 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה 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. 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 ובין תת קרקעי לרבות 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 בנייה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

בישוף ירושלים של הכנסייה הקופטית
ת"ד 14006 ירושלים
טלפון 02-6284426

ABLAHAN



חתימת מגישי התכנית:

בישוף ירושלים של הכנסייה הקופטית
ת"ד 14006 ירושלים
טלפון 02-6284426

ABLAHAN



חתימת המתכנן:

קאסטו אדריכלות ובניין ערים בע"מ
רח' הלל 16 ירושלים
טלפון: 02-6233533

קאסטו אדריכלות ובניין ערים בע"מ
הלל 116 י"מ, תל"ד 251758

תאריך: אוקטובר 2002

