

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8072

שינוי מס' 01 / 2 לתכנית מס' 3045

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית :

1.

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8072
שינוי מס' 2/01 לתוכנית מס' 3045
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .
(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

2.

התכנית כוללת 6 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 מסי 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- 864 מ"ר

מקום התכנית :

5.

ירושלים, שכ' מקור חיים רח' אביטל מס' 9

גוש: 30130 חלקה: 44

שטח בין קואורדינטות אורך 220100 ל 220100
לבין קואורדינטות רוחב 628775 ל 628825
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד .
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה (יח"ד 1) .
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח .
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעת שטח התוספת ל 66.65 מ"ר .
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- ו. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה .

7. כפיפות 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' 3045, וההוראות שבתוכנית מס' 8072 זו.

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 1 מיוחד :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד .
- וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3045 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :
- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס 1.50 -) לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה (יחידת דיור מס' 1) .
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

ב. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הם 66.65 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ		שטחי שרות		שטחים עיקריים		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
---		---				שטחים מעל למפלס ה 0.00
66.65				66.65	66.65	שטחים מתחת למפלס ה 0.00
66.65				66.65		

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.

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות מעל קומת מרתף.

ד. מס' יח' הדיור המירבי בבניין יהא 12 יחידות דיור.

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

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

ו. שלבי ביצוע:

- הכניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הגדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת כשטח בהתאם לתכנית

חניה מפורטת שתאושר לעת מתן היתר הבניה.

2. הגשת המסמכים הבאים לאשור המחלקה לאיכות הסביבה:

- פרט למניעת חדירת גז ראדון בתוספת המוצעת בקומת המרתף.

- פרט להצנעת מזגנים מפוצלים בבניין.

- מיקום ארובות תנורי הסקה במרחק של 60 ס"מ מינימום מכל פתח בבניין.

10. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות עליו ההוראות שנקבעו

בתכנית מתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. חניה פרטית :

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

12. מבנה להריסה

המבנה המתוחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי התוכנית להיתר ועל חשבונם , כתנאי למתן תוקף לתוכנית .

13. דרכים :

תוואי הדרך רוחבה יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת .

14. הפקעה :

השטחים המיועדים לשטחי ציבור מיועדים גם להפקעה והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

15. בצוע תוכנית לצרכי רישום

מיד עם אשורה של תכנית מס' 8072 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) , ע"י יו"ר הוועדה המקומית תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין .

17. 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 .

18. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש בנג :

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

20. היטל השבחה:

- 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 ערכות לתשלום בהתאם להוראות.

21. 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 .

