

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8161

שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8161, שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 1042. 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 בקמ. 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקמ. 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- 738 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן, רח' מיכלין 2.
גוש: 30341, חלקה: 81.
שטח בין קואורדינטות אורך 217875-217950,
ובין קואורדינטות רוחב 630275-630250.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. פרוק סגירה קיימת במפלס 9.60 + בחזית המערבית ובנייתה מחדש בהתאמה לחזית הקיימת בקומות מתחת ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת עמודים.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה.
- ו. קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8161

שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8161, שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 1042. 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), גליון 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- 738 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן, רח' מיכלין 2.
גוש: 30341, חלקה: 81.
שטח בין קואורדינטות אורך 217875-217950,
ובין קואורדינטות רוחב 630275-630250.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1, לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה, לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. פרוק סגירה קיימת במפלס 9.60 + בחזית המערבית ובנייתה מחדש בהתאמה לחזית הקיימת בקומות מתחת ובהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל קומת עמודים.
- ה. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה.
- ו. קביעת קווי בנין מירביים לתוספת הבניה, כאמור.
- ז. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

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 שבתכניות מס' 1042, 1155, וההוראות שבתכנית מס' 8161.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל 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 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042, לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר תוספת קומה לשם הרחבת הדירות בקומה העליונה הקיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה כטוש אדום.

ב. יותר פרוק סגירה קיימת במפלס +9.60 בחזית המערבית ובנייתה מחדש בהתאמה לחזית הקיימת בקומות מתחת, ובהתאם לנספח הבינוי.

ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה, כאמור, הם כדלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מוצע	שטחים עיקריים מוצע	
105.13	7.06	98.07	שטחים מעל מפלס 0.00
-----	-----	-----	שטחים מתחת מפלס 0.00
105.13	7.06	98.07	סה"כ

הערות:

- השטחים המפורטים בטבלה לעיל, כוללים את השטחים המוצעים שבתחום מעטפת הבנין.

- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים בתכנית והיתרים) התשנ"ב 1992.

ד. מס' הקומות המירבי יהא 5 קומות מעל קומת עמודים, כמפורט בנספח

מס' 1. גובה המירבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

ה. שלבי ביצוע:

1. תוספת הבניה תיבנה בהינף אחד.
- ו. לא תותר תוספת של יחידות דיור בשטח התכנית, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. תנאים למתן היתר בניה:
 1. ראה סעיף ו' לעיל.
 2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הפיתוח לחצר הבנין ע"י הועדה המקומית. תכנית הפיתוח בהיתר הבניה תהיה תואמת לתכנית הפתוח בנספח הבינוי. פיתוח החצר בפועל יהיה תנאי לתעודת גמר.
 - ח. הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים.
 - ט. המתקנים המשותפים הקיימים על גג הקומה הרביעית יועתקו לגג הקומה החמישית ע"י יזם התכנית ועל חשבונו כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

10. חניה פרטית:

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

11. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת ומאושרת.

12. הפקעה:

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

13. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית 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 התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש, בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

18. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. 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 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: בית משותף רח' מיכלין 2 בית וגן, ירושלים.

X קניין מס

בנימין פישר ת.ז. 59214080

רייטי אלברטיני דרכון 968969 - B

פרנק ת.ז. 036502631

הוצלר ת.ז. 031385016

יידל ת.ז. 195204

גליק ת.ז. 3039273

X קניין מס

חתימת מגישי התכנית: בנימין פישר ת.ז. 59214080
רח' מיכלין 2 בית וגן, ירושלים.

חתימת עורך התכנית: ע.מלאך אדריכל ובונה ערים.

ת.ז. 18397 ירושלים 91183.

ע.מלאך, אדריכל
ת.ז. 25306

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8161
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2163 ביום 23.1.02
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה