

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8182

שינוי 3/01 לתכנית מס' 1138

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8182 שינוי 3/01 לתכנית מס' 1138, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. ניסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 635 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי גאולה, רח' ירמיהו מס' 14,
גוש 30079 חלקה 111,
שטח בין קואורדינטות אורך - 220365 ל- 220375
לבין קואורדינטות רוחב - 633380 ל- 633450
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 2, מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. בניית קירות יסוד בקומת המחסנים לשם תמיכה בתוספות המוצעות בקומות שמעליה.
 2. תוספות בניה בכל יתר הקומות בבנין לשם הרחבות יחיד קיימות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 1112 מ"ר.
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1138, 1138 א', וההוראות שבתכנית מס' 8182 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור 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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1138 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

9. אזור מגורים 2

מיוחד:

1. בניית קירות יסוד בקומת המחסנים (מפלס 2.76 -) לשם תמיכה בתוספות המוצעות בקומות שמעליה.
 2. תוספות בניה בקומות, קרקע, א', ב', (מפלסים ± 0.00 , $+ 3.25$, $+ 6.50$) לשם הרחבות יחיד קיימות.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 1112 מ"ר כמפורט בטבלה

שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
954	283	671	38	---	38	916	283	633	שטחים מעל למפלס 0.00
158	18	140	158	18	140	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
1112	301	811	196	18	178	916	283	633	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין לרבות שטחי מרפסות פנימיות של המטבחים אשר לא נחשבו במנין שטחי הבניה המקוריים ונכללים כעת במנין השטחים העיקריים, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מסי הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, מעל קומת

מחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 9 יחידות דיור. מודגש

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

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג,

גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

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

10. חניה פרטית:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. מבנה, גדר

להריסה:

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 או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי

14. קולטי שמש

שיהיו

על הגג:

צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הוועדה 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.

15. היטל השבחה:

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: עובדות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

16. תשתית:

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 בין 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 ומגישי התכנית: גבריאל פנחס

לוברבויס גבריאל פנחס, רח' ירמיהו 14 ירושלים ת"ז: 056428873

בעלי קרקע נוספים: דהן גילה ושמואל, בראון משה ותקוה, צורי אסתר, ויזל אסתר, ויזל שלמה, ויספיש שרה, כץ מינדל, הברפלד יצחק ובלומה, לוברבויס לי וגבריאל פנחס, קוזליק משה, אבישי דרורה, הראל חנה, גבאי דליה, מונסה נאוה, לוי עודד, לוי יהודה, אלנקרי מרים ויוסף, מימוני עדה ואהרון, כובאני משה ואסנת.

כתובתם של בעלי הקרקע נוספים: רח' ירמיהו 14 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: יצחק רוזנבלו

לוברבויס גבריאל פנחס, רח' ירמיהו 14 ירושלים

יצחק רוזנבלו / יצחק רוזנבלו
רח' הגפן 41 אפרת ת"ז
טל: 1393787

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 25.11.02

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 8182

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 30108 ביום 10.10.02

סמנכ"ל תכנון

ד"ר הועדה