

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8194

שינוי לתכנית מס' 2986

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8194
שינוי לתכנית מס' 2986
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בכתב).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
גיליון 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- 645 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת שכ' קרית מנחם, רח' איסלנד 30
גוש 30435, חלקה 25.
מגרש מס' 25 שעפ"י תכנית מס' 2986.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א. קביעת בינוי להוספת שתי קומות מעל בניין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיהן, בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת בשטח החלקה ל- 344.21 מ"ר.

ג. הגדלת מס' הקומות המרבי מ-2 קומות מעל קומת המחסנים ל-4 קומות מעל המחסנים. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).

ד. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבניה כאמור.

ה. התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.

ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2986 וההוראות שבתכנית מס' 8194 ז.

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 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2986 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 2986 נשארים בעינן.

ב. בנוסף להן תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיהן, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הם 344.21 מ"ר כמפורט להלן:

מפלט	עיקריים(במ"ר)		שטחי שירות		סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
מתחת 0.00	---	---	---	---	---
מעל 0.00	---	344.21	---	---	344.21
סה"כ	---	344.21	---	---	344.21

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

ד. מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות מעל קומת המחסנים. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים). גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מספר 1.

ה. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.

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

ז. הבנייה הקיימת והחדשה יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא יותר ציפוי באבן חלקה וניסורה ו/או טיח.

ח. תנאים למתן היתר בניה.

1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה ואישודן במח' המים.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. ראה סעיף 9 ו' לעיל.

ט. שלבי ביצוע תוספת הקומה: בהינף אחד בלבד.

י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות אנטנות טלוויזיה ודודי שמש.

10 הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2986 זו, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8194 זו ממשיכות לחול.

11. תניה פרטית

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

12 תחנת שנאים:

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

13 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה הוספת כל שהיא.

14 קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15 היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

16 תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקח, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות תשתית) 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 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טרפס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקשות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל לגלגל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים
25-06-2003

חתימת בעלי קרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפ"ו 216
טלפון: 02-5318888
חתימת מגישי התוכנית:

קוצר לבנה
ת.ז. 0007997
רח' איסלנד 30 ירושלים
טל' 02-6760727

חתימת המתכנן:
חיימן ישראל
רחוב ראובן ארזי 1/8
פסגת זאב מזרח
טל' 02-5855473

תאריך: 30-05-2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8194
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8103 ביום 24.6.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה