

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 8220 א'

שינוי מספר 03 / לתכנית מספר 3379

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מספר 8220 א'.
שינוי מספר 03 / לתכנית מספר 3379.
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 - 228 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת תל-ארזה, רח' ניסן בק מס' 22
גוש: 30104 חלקה: 18
שטח בין קואורדינטות אורך 220725 ל- 220775
לבין קואורדינטות רוחב 633675 ל- 633725
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 מיוחד ושטח לדרך קימת או מאושרת לאזור מגורים מיוחד.
- ב. הגדלת מס' יח"ד המותר מ-2 ל-3 יח"ד ע"י קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח ובניה במקומם של בנין בן 3 קומות מעל קומת מחסנים לשם יצירת 3 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה כאמור.
- ד. קביעת גובה בניה ומס' קומות מירבי ל-3 קומות מעל קומת מחסנים.
- ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 600.94 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
- ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה ועצים להעתקה ולשימור.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3379, וההוראות שבתכנית מס' 8220 א' זו.

8. הוראות התכנית:

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.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3379 לגבי אזור מגורים 2 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר הריסת מבנים קיימים בשטח ובניה במקומם של בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 600.94 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עקריים (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)
	שטחי שרות (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
שטחים מעל הכניסה הקובעת בבנין (מפלט ה-0.00)	410.63	45.54	456.17	
שטחים מתחת לכניסה הקובעת לבנין	54.51	90.26	144.77	
סה"כ	465.14	135.80	600.94	

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות מעל קומת מחסנים תת קרקעית ברובה.

גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 3 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן גסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע

חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת

מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת הגבנות בדבר עקירה והעתקה ושימור של עצים וראה להלן סעיפים 12-13.

2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח והגישה אליה.

10. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מבנים, גדרות ומדרגות:

המבנים, הגדרות והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר/בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. עצים לעקירה:

העצים המותחמים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית, לאחר תשלום אגרה כנדרש ולאחר תיאום עם המחלקה לשיפור פני העיר.

13. עצים להעתקה ולשימור:

העצים המותחמים בתשריט בצבע אדום מיועדים להעתקה ולשימור ותאסר כל פגיעה בהם.

14. דרך לביטול:

הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לבטול.

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש על הגג:

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

18. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

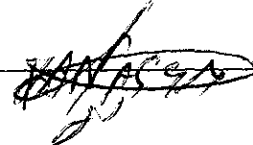
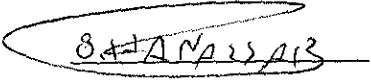
19. תשתית:

- 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 יתקיבו 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.

חתימות:

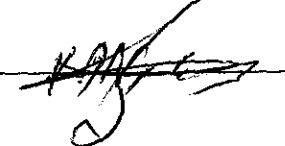
בעלי הקרקע:

1. שם: סלימן חנסב מ.ז. 017785723
כתובת: רח' אליעזרוב 9 ירושלים טל': 02-5371783
2. שם: שהלה חנסב מ.ז. 017715731
כתובת: רח' אליעזרוב 9 ירושלים טל': 02-5371783

חתימת בעלי הקרקע: 1.  2. 

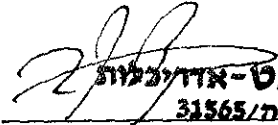
מגיש התכנית:

1. שם: סלימן חנסב מ.ז. 017785723
כתובת: רח' אליעזרוב 9 ירושלים טל': 02-5371783

חתימת מגיש התכנית: 

המתכנן:

- שם: יצחק פנט מ.ז. 54770045
כתובת: רח' מחניים 8 ירושלים טל': 02-5821720

חתימת המתכנן: 
יצחק פנט - אדריכלות
מ.ר. ת/31565
טל/פקס 02-5821720
נייד: 053-867003

תאריך: 8.7.04 1.2.2005

