

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8438
שינוי מס' 01 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית א' תיקרא, תכנית מס' 8438,
שינוי מס' 01 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב,
(להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בקמ. 1:250 (להלן: ההתשריט).
וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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- 307 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מאה שערים, רח' הרב שמואל סלוט מס' ד.
גוש 30062 חלקה מס' 113,
שטח בין קואורדינטות אורך 221075 ל- 221025
לבין קואורדינטות רוחב 632500 ל- 632550.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להרחבת דיור לשתי יחידות דיור בשתי הקומות, ראשונה ושניה באגף הצפוני של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי להקמת קומת מחסנים תת-קרקעית מתחת לבנין.
- ד. קביעת בינוי להוספת שתי קומות להוספת יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- ה. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה.
- ו. קביעת מס' הקומות המירבי ל- 4 קומות מעל קומת מחסנים תת-קרקעית.
- ז. הגזלת מס' יחידות הדיור מ- 4 ל- 6.
- ח. קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 224.77 מ"ר, מתוכם 496.94 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 227.83 מ"ר שטחי שרות.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, ולהלן: תכנית המתאר) לרכות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' זו.

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 3 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 3 מיוחד, ועל שטח זה חלות ההוראות שבתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:
 א. תותר הרחבת דיור לשתי דירות בשתי הקומות הקיימות בבנין באגפו הצפוני, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. תותר תוספת שתי קומות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום.

ג. תותר קומת הקמת קומת מחסנים תת-קרקעית כמפורט בתכנית בקו נקודתיים בטוש אדום.

ד. שטחי הבניה המרכיבים יהיו 724.77 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר	שיטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
566.39	20.26	49.19	69.45	496.94	266.92	230.02	שטחים מעל למפלס 0.00
158.38	---	158.38	158.38	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
724.77	20.26	207.57	227.83	496.94	266.92	230.02	סה"כ

- הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים בתכניות וכהיתרים) התשנ"ב 1992.
- ה. מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים.
 - ו. מספר יחידות הדיור המירבי יהא 6, ותושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ז. הבניה תהיה באופן מסוג סיתות גיוון וכיחול הבנין הקיים.
 - ח. שלבי ביצוע:

תוספת הבניה המוצעת כחזית הבנין הצפונית, תיבנה מלמטה כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, כאשר כל גג יהווה מרפסת לקומה מעליו במדה ולא ירצו לבנות את התוספת המוצעת.

10. חניה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטיים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח. שטח החניה יהיה מגונן ולא אספלט. החניה תהיה בהתאם למסומן בגרסה הבינוי.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:

כנגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

14. 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 ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתיות:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו מים, ו/או קו תאורה, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע 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 מתאימם, 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 קרקע ובין תת קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה.
ביצוע כל העבודות/ התיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן טופס 4.

H Esla

חתימת בעלי הקרקע:

בית משותף - אלישע חביבה
ירושלים רח' סלנט ד

אלון תדהר
אלון איריס

H Esla

חתימת מגישי התכנית:

אלישע חביבה
ירושלים רח' סלנט ד

ע. מלאך, אדריכל
מ.ר. 25806

חתימת המתכנן:

ע. מלאך - אדריכל ובונה ערים.
ת.ד. 18397 ירושלים 91138 .

29 / במאי 2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8428
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 16104
סמנכ"ל תכנון
י"ר הועדה