

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8576
שנוי מס' 01 / לתכנית מס' 1358

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8576, שנוי 01 / לתכנית מס' 1358 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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.

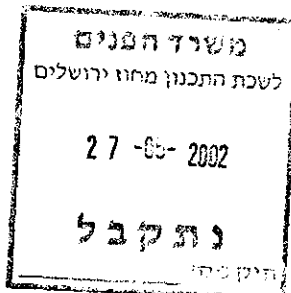
4. שטח התכנית:
כ- 332 מ"ר.

5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת הבוכרים, רח' דוד מס' 41, גוש: 30080, חלקה: 174, שטח בין קואורדינטות אורך 633,350 ל - 633,425 לבין קואורדינטות רוחב 220,625 ל - 220,575. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:
א. שינוי יעד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים 2.
ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:
תוספת קומה עליונה במפלס +10.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל - 587.08 מ"ר.
ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ - 3 ל - 4 קומות.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
ח. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1358, וההוראות שבתכנית מס' 8576 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.



9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1358 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו הבינויים הבאים:

תוספת קומה עליונה במפלס +10.00 לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה הם 178.96 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
178.96	23.90	23.90	155.06	155.06	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
178.96	23.90	23.90	155.06	155.06	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות. גובה הבנין המירבי יהא מצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 4 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 טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. חזית מסחרית:

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. תניה פרטית:

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

12. מבנים וגדר להריסה:

הגדר והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדורך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולהנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

בעלי הקרקע: (חלק)

רחנברג משה שמעון ת.ז. 5772736 רח' דוד 41, ירושלים, טל: 5825631.

מגישי התכנית:

רחנברג משה שמעון ת.ז. 5772736 רח' דוד 41, ירושלים, טל: 5825631.

המתכנן:

דינה לקרבה - אדריכלית, רח' מירסקי 3 רמות ירושלים, טל: 5869321.

Handwritten signatures and names in Hebrew, including 'רחנברג משה שמעון' and 'דינה לקרבה'.

Handwritten signatures and initials in Hebrew.

