

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8594

שנוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8594, שינוי מס' 1/02 לתכנית מס' 3028 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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-1335 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת הר-נוף, רח' הקבלן מס' 26, גוש 30333 חלקה 51;  
שטח בין קואורדינטות אורך 216710 ל-216755  
לבין קואורדינטות רוחב 633000 ל-633045;  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.  
(ב) הכשרת שטח לחניה פרטית עבור נכה במפלס הכניסה לבנין מרח' הקבלן 26 (במפלס -4.64).  
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +6.12 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, ותוספת מרפסות במפלסים +12.24, +6.12, +9.18, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ה) קביעת שטחי בניה מירביים לתוספות בניה ל-117.50 מ"ר.  
(ו) קביעת הוראות פיתוח ובינוי בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3028 וההוראות שבתכנית מס' 8594 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (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 תכלת עם פסים שחורים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 3028 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר הכשרת חניה פרטית לרכב נכה במפלס הכניסה לבנין מרח' הקבלן 26 (במפלס -4.64).
- (ב) תותר תוספת בניה ליח"ד קיימת במפלס +6.12 כמפורט בנספח מס' 1.
- (ג) תותר תוספת מרפסות ליח"ד קיימות במפלסים +12.24, +6.12, +9.18, כמפורט בנספח מס' 1.
- (ד) שטחי הבניה המירביים לתוספת הם 117.40 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
90.13	--	--	--	90.13	90.13	--	במפלס 00.0 ומעליו
27.27	27.27	27.27	--	--	--	--	מתחת למפלס 00.0
117.40	27.27	27.27	--	90.13	90.13	--	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ה) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 8 קומות. גובה

הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

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

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נטורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ח) הבניה תבוצע בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג של קומה כלשהי, כאשר גמר הגג של התוספת יהוה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה מעליה.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. ראה הסעיף 9(ו) לעיל.

2. אישור מהנדס קונסטרוקציה לנושא פתיחת הקיר לצורך

חניית נכה כלפי רח' שאולזון.

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

11. תחנות 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, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה  
ורדין: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. 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.

14. היטל השבחה: (א) הועדה 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.

16. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות

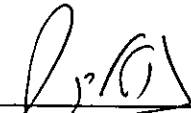
התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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.

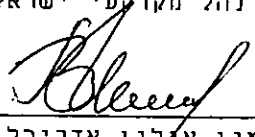
חתימות: מגישי התכנית:

  
שושנה (ת"ז 51839678) ואליעזר (ת"ז 51367415) גוטליב  
רח' הקבלן 26/7 הר-נוף, סל' 6510191

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216, סל' 5318888

המתכנן:

  
ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושות' אדריכלות ובינוי,  
בית וגן 111 ירושלים, סל' 045 6430 (02) ת"ז 30659844

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תחיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם. לנו הסכם מתאים בנינו, ואין התביעתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל הונת דעה כל דיון. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחמתנו על התכנית הכרה או

25-03-2003

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו ובטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור וע"י כל דיון.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז  
מ"י - מחוז ירושלים

תאריך: 25.6.02  
משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מ"י 8594  
הועדה המחוזית החליטה שאין לאת' והתכנית  
בישיבה מס' 14102  
סגן יו"ר ת"י  
יועץ המחוז