

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 8764

שינוי מספר לתכנית 2734

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8764 שינוי מספר __ לתכנית מספר 2734.

(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט)

וגיליון 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:

שטח התכנית במ"ר:	1356 מ"ר
------------------	----------

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	גון ו
רחוב:	יוסי בן יועזר
מספר בית:	14

חלקות הנחתכות בשלמותן:

גוש	30133	חלקות	91,70
-----	-------	-------	-------

חלקות הנחתכות בחלקן:

גוש	30133	חלקות	73,75,92,101
-----	-------	-------	--------------

		קואורדינטות:	
219/850	לבין	219/925	אורך: בין
629/350	לבין	629/400	רוחב: בין

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומת מרתף (מפּלס -3.00) לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומה שמעליה.
2. תוספות בנייה בקומות קרקע (מפּלס ±0.00) וקומה א' (מפּלס +3.00) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות באותן הקומות.
3. תוספת קומה עליונה (במפּלס +6.00) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. קביעת קווי בניין מירביים לבנייה כאמור.
- ד. הגדלת מספר קומות מירבי מ-2 קומות ל-3 קומות.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל- 1253 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות ומבנים להריסה.

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 מספר 2734 וההוראות שבתכנית מספר 8764 ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל 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 חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2734 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בנייה בקומות מרתף (מפלס -3.00) לשם הרחבות יחידות

דיור קיימות בקומה שמעליה.

2. תוספות בנייה בקומות קרקע (מפלס ± 0.00) וקומה א' (מפלס +3.00)

לשם הרחבות יחידות דיור קיימות באותן הקומות.

3. תוספת קומה עליונה (במפלס +6.00) לשם הרחבות יחידות דיור

קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל, בהתאם לנספח מספר 1 בתחום קווי הבניין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1222 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1091	581	510	160	136	24	931	445	486	שטחים מעל למפלס 0.00
131	107	24	—	—	—	131	107	24	שטחים מתחת למפלס 0.00
1222	688	534	160	136	24	1062	552	510	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 8 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

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

ז. שלבי ביצוע:

1. בניית הקומה העליונה (במפלס +6.00) תבוצע בהינף אחד לא תותר בניית הקומה בשלבים.

2. הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה*, ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת-תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

* למעט האמור לעיל, בסעיף 9 (3-1)

ח. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תצ"ר בהתאם להוראות שנקבעו להכנת התצ"ר בתכנית 2734.
2. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר פינוי תוואי דרך מגדרות ומדרגות הכל ע"י וע"ח מגישי התכנית (ראה להלן סעיף 12).
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הפקדת ערבות בנקאית שגובהה ייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר והבטחת שיקום שביל להולכי רגל, דרך קיימת ושטח ציבורי פתוח ופינויים מגדרות, מדרגות ומבנה הכל ע"י וע"ח מגישי התכנית.
5. תנאי למתן היתר בנייה לבינוי בקומת המרתף יהיה הריסת הגדרות והמדרגות בתחום הדרך המאושרת.

10. שטח פתוח ציבורי

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. חנייה פרטית

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

12. בנין גדר מדרגות להריסה

המבנה, הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראת חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

15. תחנת שנאים

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

17. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים ודודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (לא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה

1. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה 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 יתקינו 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:

חתימת בעלי הזכות בנכס:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216

02-5318888

זקן אברהם רח' יוסי בן יעזר 14

זקן יזדי

שבו דליה 5216496 רח' יוסי בן יעזר 14

צורי שאול 054057245 רח' יוסי בן יעזר 14 02-6789926

צורי דבורה 055048292

צ'נרו נעים 7480081 רח' יוסי בן יעזר 14

צ'נרו בת ציון 7480082

דוידאן פירוזה 7020621 רח' יוסי בן יעזר 14

יונה עזיז 7162643 רח' יוסי בן יעזר 14 02-6789451

יונה זהבה 31863

ערית ירשלים

אגף הנכסים-ככר ספרא 1

02-6297777

חתימת מגישי התכנית:

יונה עזיז 7162643

רח' יוסי בן יעזר 14 02-6789451

חתימת המתכנן:

חי חזי אדריכלות

סירת דוכיפת 17, ירושלים

טל: 02-5832945

תאריך: 8.04.03

רועי אלרנאי
אדריכל
בזרכובן ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
8764
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 28.9.03
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
8764
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 3103 ביום 1.8.03
יו"ר הועדה