



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8813

שינוי לתכנית מס' 2286

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

שם התכנית:

1.

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8813

שינוי לתכנית 2286

התכנית כוללת הזראות של תכנית מפורטת.

(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

2.

התכנית כוללת 5 דפי הזראות בכתב

(להלן: הזראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250

(להלן התשריט)

וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100

(להלן: נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא זלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

3.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

4.

כ- 1118 מ"ר

מקום התכנית:

5.

ירושלים, שכ' גוגן רח' נהוראי 2.

גוש: 30143 חלקה: 7 (ארעית)

שטח בין קואורדינטות אורך 629050 ל 796950

לבין קואורדינטות רוחב 725575 ל 219800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. יותרו תוספות בנייה ליחידות דיור קיימות בקומות מרתף, קרקע, א', ב', ג'. ומדרגות חיצוניות היורדות אליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת השטח לתוספות ל- 300.94 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בינוי בגין גדרות להריסה.

7. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2286 וההוראות שבתוכנית מס' 8813 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות בתכנית מס' 2286 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספת בניה במפלס -2.70 לשם הרחבת יח"ד בקומה שמעליה.
בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. יותר מדרגות חיצוניות מהמרפסת במפלס +0.00
 - ג. תותר בניות תוספות ליחידות דיור בקומות קרקע, א', ב', ג'. הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.
 - ד. שטחי הבניה המרביים הם _1651.54_ מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטח שרות במ"ר			שטח עיקרי (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1615.96	265.36	1350.60	40.32	---	40.32	1575.64	265.36	1310.28	שטחים מעל ה 0.00
35.58	35.58	---	---	---	---	35.58	35.58	---	שטחים מתחת ה 0.00
1651.54	300.94	1350.60	40.32	---	40.32	1611.22	300.94	1310.28	

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
ד. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 16 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, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טכעית מרובעת ומסותחת הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותחת אסורה.

ו. שלכי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה כדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

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 לבניין בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

12. תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלכזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש בגג:

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

15. 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.

16. תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית 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 :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, י-ם

מגיש התוכנית :

פטאל אברהם ת"ז 5705989-1

רח' נהוראי 2, י-ם

טל: 057-201264

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

רוני שנית
אדריכלית
[Handwritten signature]
7.11.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 884
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 104 ביום 10.11.04
סמנכ"ל תכנון *[Signature]* ד"ר יעקב