

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8904

שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 911, 911 א' ו- 1028

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8904, שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 911, 911 א' ו- 1028. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.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- 993 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית הכרם, רח' המייסדים מס' 18, גוש 30163, חלקה 104. שטח בין קואורדינטות אורך 217.850 - 217.900 לבין קואורדינטות רוחב 631.680 - 631.720 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד. (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי, כמפורט להלן:
  - (1) במפלס 3.15 :- תותר הפיכת שטח שירות מאושר בהיתר, לשטח עיקרי.
  - (2) במפלס 3.15 :- יותר שינוי מיקום של שטח שירות מאושר בהיתר, באותו מפלס והגדלתו לשם תוספת מחסן וחדר מכוונות חדש.
  - (3) במפלס 3.15 :- תותר תוספת שטח עיקרי, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

(4) במפלסים 0.00 ו- 3.65+: הפיכת שטחי שירות (מרפסות מקורות

קיימות) לשטחים עיקריים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

(ג) קביעת קווי בנין מרביים לתוספות הבניה המוצעות בשטח.

(ד) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות המוצעות ל- 170.55 מ"ר,

בתוכם 152.30 מ"ר שטחים עיקריים.

(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 911, 911 א', 1028 וההוראות שבתכנית מס' 8904.ז.

7. כפיפות לתכנית:

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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעות בתכנית מס' 911, 911 א' ו- 1028 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים 5

מיוחד:

(א) (1) במפלס 3.15 - תותר הפיכת שטח שירות מאושר בהיתר, לשטח

עיקרי, לשם הרחבת דיור קיימת, בהתאם לנספח מס' 1.

(2) במפלס 3.15 - יותר שינוי מיקום של שטח שירות מאושר בהיתר

באותו מפלס והגדלתו לשם תוספת מחסן וחדר מכונות חדש, בהתאם

לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה

בטוש אדום.

(3) במפלס 3.15 - תותר תוספת שטח עיקרי, לשם הרחבת יחידת דיור

קיימת, בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(4) במפלסים 0.00 ו- 3.65+: תותר הפיכת שטחי שירות (מרפסות

מקורות קיימות) לשטחים עיקריים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת,

בהתאם לנספח מס' 1.

(ב) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות ל- 170.55 מ"ר כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ	מוצע	סה"כ קיים	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
			סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
18.30	18.30	-	-	-	-	18.30	18.30	-	במפלס $\pm 0.00$ ומעליו
152.25	152.25	-	18.25	18.25	-	134.00	134.00	-	מתחת למפלס $\pm 0.00$
170.55	170.55	-	18.25	18.25	-	152.30	152.30	-	סה"כ

#### הערה:

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

(ג) גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור. בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות, וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה

(ה) הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

(ו) תנאים למתן היתר בניה:

(1) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

(2) להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

11. 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.

12. אנטנות טלוויזיה: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כלשהי.

13. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. על הגג:  
(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.

15. 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

בברלי ברקת ת.ז. 15183684  
 ניר ברקת ת.ז. 5609243  
 רח' המייסדים 18, ט.ל. 6447888-02  
 ירושלים

חתימת המתכנן:

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192  
 רח' אגריפס 8, טל' 02-6247347  
 ת.ד. 2193, ירושלים 91021

דוריתה גורן  
 אדריכלית ומתכנתת ערים  
 מ.ר. 25192

תאריך: 10 ביולי 2002 - לדיון בועדה המקומית.  
 עדכון: 18 בדצמבר 2002 - להפקדה.  
 עדכון: 20 בפברואר 2003 - להפקדה.  
 עדכון: 23 במרץ 2003 - להפקדה.  
 16 בנובמבר 2003 - למתן תוקף

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 8904  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1103 ביום 11.03  
 סמנכ"ל תכנון  
 יו"ר הועדה