

1050592

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8913

שנוי 02 / לתכנית מס' 3045

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8913
שינוי 02 / לתכנית מס' 3045
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 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- 1603 מ"ר
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת מקור חיים דח' מקור חיים מס' 45.
גוש: 30141, חלקה: 118.
שטח בין קואורדינטות אורך 628875 ל- 628950
לבין קואורדינטות רוחב 220075 ל- 220125
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד
 - (ב) קביעת בינוי לתוספות הבניה בקומות: קרקע (במפלס +0.00), א' (במפלס +3.00), ב' (במפלס +6.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות, בהתאם לנספח בינוי.
 - (ג) קביעת בינוי לניצול חלל גג רעפים קיים, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - (ה) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח ו קביעתם ל- 2632.98 מ"ר.
 - (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3045 וההוראות שבתכנית מס' 8913 ז.א.

8. הוראות התכנית:
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3045, לגבי אזור מגורים 1 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרו תוספות הבניה בקומות: קרקע (מפלס +0.00), א' (מפלס +3.00), ב' (מפלס +6.00) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן קומות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) יותר ניצול חלל גג רעפים קיים, לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ג) שטחי הבנייה המרביים בשטח הם 2632.98 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים במפלס +0.00 ומעליו	1199.74	471.70	1671.44	-----	-----	-----	1199.74	471.70	1671.44
שטחים מתחת למפלס +0.00	-----	-----	-----	961.54	-----	-----	961.54	-----	961.54
סה"כ	1199.74	471.70	1671.44	961.54	-----	-----	2161.28	471.70	2632.98

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות וההיתרים) התשנ"ב (1992).

- (ד) מס' הקומות המרבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים).
הגובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) מס' יח"ד בבניין יהא 23 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סידות וכחול אבן בניין הקיים. הפתחים של התוספת המוצעת יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ז) תותר בניה בשלבים.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על הגג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
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.
11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
12. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדחי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
13. תחנת שנאיים:
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.
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 יביצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, ו/או תא ביוב ד/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות כרוכות 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 מק שייגרס לדרך וכל 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 הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

קרון קיימת לישראל

חתימת מנישי התכנית:

ועד הבית מקור חיים 45 ירושלים ע"ר :

ת.ו. 18374
ת.ו. 055634356
ת.ו. 0-4009431

יוגל יאיר
אנה זבולון
יואב סודאי

רח' מקור חיים 45 ירושלים
טל' 02-6257999 פקס 02-6246488

חתימת המתכנן:

אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל ת.ו. 306620436

רח' האביבית 5/10, עיר גנים, ירושלים 96508

טל. 02-6247755 פקס. 02-6242605

א. אוסטרובסקי
אדריכל
מס' תעודת כשירות 64951

משרד הפנים מחוז ירושלים
8913
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 9.9.03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
8913
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 14.1.03
יו"ר הועדה

תאריך: 02.04.03