

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8960

תכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' 3770

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8960
שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים,
ושינוי לתכנית מס' 3770

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות בכתב).
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- 693 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת שכ' בקעה, רח' יהודה 10 פינת רח' דרך בית לחם
גוש 30014, חלקה 39.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

שטח בין קורדינאטות רוחב 629360/629390

אורך 221985/221040

6 מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בינוי להוספת שתי קומות מעל בניין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הוספת 3 יחידות דיור בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. תוספת 428.85 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל 1047.25 מ"ר מתוכם 947.55 שטחים עיקריים, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. קביעת גובה בניה ומס' קומות מדבי עפ"י נספח מס' 1.
- ה. התרת שימוש בחלל גג הרעפים למגורים.
- ו. קביעת הוראות בינוי לחזית מסחרית.
- ז. קביעת קווי בניין מרביים לתוספת הבניה כאמור.
- ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח
- ט. קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- י. קביעת הוראות בניין לשימור.

7. כפופות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 8960 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וזוהן 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. הוראות כלליות לבניה:

גובה בניין

בתוספת בניה על גבי בניין קיים תיחשב קומה קיימת לצורך חישוב גובה הבניין כקומה רגילה (3.0 מ') גם אם הקומה/ות גבוהה/ות יותר

- א. גובה הבניין עפ"י ניספה מס' 1
- ב. הבנייה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותת.
- הבניה באבן ניסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה.
- בתוספת הבניה מעל הקיים סוג האבן וסיתותה יהיה עפ"י הקיים בשטח.
- ג. אבני פינה, הן בפינות הקירות והן בחשפי הפתחים, יהיו ברוחב של 15 ס"מ לפחות.
- ד. אבן הקודקוד (קופינג) במעקות הבניין תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ.
- ה. כל כיהול בתוספות ע"ג הבניין הקיים יהיה בגוון האבן.
- ו. במסגרת הבקשה להיתר בניה יפורטו פרטי הריצוף בחצרות הקיימות, במטרה להמעיט את הנזק בשטחים שיועדו לחניה

10. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב עם קריס אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 3770 נשארות בעינן.

ב. מספר יח"ד בבניין יהא 7.

מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו, ותירשם על כך העדת אזהרה בספרי מקרקעין, כתנאי להיתר בניה.

ג. בנוסף להן תותר תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים), לשם הוספת יחידות דיור, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קרוי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ד. שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבניה יהיו 1047.25 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

מפ"ס	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
מתחת 0.00	151.90	_____	151.90	72.70	_____	72.70	224.60
מעל 0.00	393.80	428.85	822.65	_____	_____	_____	822.65
סה"כ	545.70	428.85	974.55	72.70	_____	72.70	1047.25

שטח הקונדיטוריה המופיע בנספח מס' 1 יהיה 116.80 מ"ר. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ה. מס' הקומות המרבי יהא 3 קומות. (קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים) עפ"י נספח מס' 1.

ו. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, כמפורט בנספח מס' 1.

11. תנאים למתן היתר בניה.

1. הסדרת החזיתות וניקוי בחול של הבינוי הקיים, בהתאם עם מהנדס העיר.
2. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה ואישורן במח' המים.
3. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.
4. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

חניה

חניה על פני הקרקע תותר בשטח שאינו עולה על 25% משטח המגרש שאינו תפוס על ידי בניה.

החניה לדירות החדשות תהיה בהתאם לנספח מס' 1.
במקרים שבהם שוכנעה הועדה המקומית שאין אפשרות לספק את מלוא תקן החניה הדרוש, ושימור אופי הבניין וסביבתו מחייב קיצוץ במספר מקומות החניה, רשאית הועדה להתיר בניה עם חניה חלקית או ללא חניה.

12. גגות

תותר בניית גג רעפים.
יותר שימוש בחלל גג רעפים למגורים, בתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה על 1.80 מ' ייכלל במניין אחוזי הבניה, עפ"י נספח מס' 1.
רעפי הגג יהיו רעפי חימר שרוף.
גובה המרבי יהיה עפ"י נספח מס' 1.
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות אנטנות טלוויזיה ודודי שמש

13. קווי בניין

קווי הבניין יהיו בהתאם לתשריט המסומנים בקו נקודה באדום.

14. בניין לשימור

הסימון בעיגול אדום הוא בניין לשימור וחלות עליו כל ההוראות החלים בתוכנית 3770

15. חזית מסחרית.

א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן בתכנית 3770 לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ, 1980.

16. מבנה וגדר להריסה.

הגדרות והמבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה אך לא יהוו תנאי להיתר בניה.

17. דרכים

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתוכנית 1718.

18. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3770 זו, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8960 זו ממשיכות לחול.

19 תחנת שנאים:

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

20. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה הוספת כל שהיא.

21. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע.

ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22 היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא ייצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23 תשתית.

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורת, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות תשתית) 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.

תקנון תכנית 8960

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 וכיר"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 קרקע:

אוריאל

מזרחי רבקה
ת.ז. 439604

רחוב יהודה 10 בקעה ירושלים

May B

דרעי רחל

ת.ז. 6333192

רחוב יהודה 10 בקעה ירושלים

[Signature]

פוגל בני

ת.ז. 12690418

רחוב שורצברג 7 פסגת זאב ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:

אוריאל

מזרחי רבקה

ת.ז. 439604 טלפון: 02-6715352
רחוב יהודה 10 בקעה ירושלים

May B

דרעי רחל

ת.ז. 6333192

רחוב יהודה 10 בקעה ירושלים
טלפון: 02-6711761

[Signature]

פוגל בני

ת.ז. 12690418

רחוב שורצברג 7 פסגת זאב ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8100
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8104 ביום 14.9.04
יו"ר הועדה סמל"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8100
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8104 ביום 14.9.04
יו"ר הועדה

ישראל
אגף תכנון
חיימו
84983-7.0

חתימת המתכנן:

חיימן ישראל
רחוב ראובן ארזי 1/8
פסגת זאב מזרח
טל' 02-5855473

תאריך: 2003-06-1