

6

2519-1

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8006

שנוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1138  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8006, שינוי מס' 1/00 לתכנית מס' 1138 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון 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: כ-760 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' בר-אילן מס' 35, גוש 30080 חלקה 157;  
שטח בין קואורדינטות אורך 220600 ל-220650,  
לבין קואורדינטות רוחב 633450 ל-633500;  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת 2 קומות עליונות לשם הרחבת יח"ד קיימת ולתוספת 3 יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת מעלית.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-1056 מ"ר.

(ו) הגדלת מספר קומות ירבי מ-3 קומות ל-5 קומות.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.

(ח) סגירת מרפסות קיימות באבן בחזית צפונית.

- (ט) קביעת הוראות בגין בנין וגדר להריסה.  
 (י) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1138 ו-1358 וההוראות שבתכנית מס' 8006 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבנוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים 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' 1138 לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת 2 קומות לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 3 יחידות דיור חדשות, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר בניית מעלית בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותר סגירת מרפסות קיימות בחזית צפונית באבן בהתאם לתכנית הבינוי.

(ד) שטחי הבניה המירביים יהיו 1045 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי שירות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1055.85	125.70	88.23	37.47	930.15	341.52	588.63	מעל מפלס 00.0
---	--	--	--	--	--	--	מתחת מפלס 00.0
1055.85	125.70	88.23	37.47	930.15	341.52	588.63	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים

שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

- (ה) מספר קומות מירבי לבנין יהא 5 קומות.
- (ו) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ז) מס' יח"ד בבנין 11 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית, למעט תוספת יחידת הדיור המוצעת בתכנית זו, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ט) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- (י) הבניה תהיה בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (יא) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח החלקה והכניסה לחניה, ובדבר הרחבת הדרך ברח' בר-אילן.
- (יב) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א. תנאי למתן טופס 4 הוא שיפוץ וניקוי חזיתות.

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

10. שילוט:

- (א) השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- (ב) 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. חניה פרטית:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. גדר להריסה:

13. זרכים: תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
14. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. אנטנות טלוויזיה  
ורדין: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. קולטי שמש  
על הגג: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אשר מהנדס העיר.
17. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. היטל השבחה: (א) הוועדה 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 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 שייקבע על ידי מהנדס העיר.  
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 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: בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

(מאן קולאין)

נתן מאיר בורשטיין, רח' בר-אילן 1 י-ם, טל' 02-5819050 ת"ז 58951634

משה דייטש, רח' בר-אילן 35 ירושלים, טל' 02-5322384 ת"ז 5023676

*[Handwritten signature]*

המתכנן:

ולנטין אילין, אדריכל, ת"ז 30659844,  
גוטל ושות' אדריכלות ובנין, רח' בית וגן 111 ירושלים (02)6430045

תאריך: 15.10.02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור ובענין מס' 6006  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בשיבת מטה 18.10.02 ביום 18.10.02  
ד"ר הוסיקה סמנכ"ל תכנון