

5

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8067
 שינוי מס' 1/01 לתכנית 3839
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:**
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8067 שינוי מס' 1/01 לתכנית מס' 3839 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:**
 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). גיליון אחד של טבלאות איזון (להלן: נספח מס' 2) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות התכנית:**
 הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:**
 כ - 488 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:**
 ירושלים, שכ' זכרון יוסף רח' ניסים בכר מס' 10.
 גוש 30044
 חלקה 287
 גוש 30045
 חלקה 234
- שטח בין קואורדינטות אורך 219950 ל- 220025
 לבין קואורדינטות רוחב 632200 ל- 632275
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרת התכנית:**
- (א) ביטול שטח עם זכות מעבר לציבור.
 (ב) הגדלת שטחי בנייה מירביים במגרש חדש מס' 5 וקביעתם ל- 453.65 מ"ר לצורך הרחבת יחידות דיור ללא הגדלת ס"ה מס' יח"ד בשטח.
 (ג) קביעת הבינויים הבאים בבניין במגרש חדש מס' 5.
1. תוספת מעלית בחזית המערבית של הבניין.
 2. תוספת בנייה במפלס 0.00 + לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס.
3. השלמת קומה במפלס 3.17 + לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ד) קביעת גובה בנייה ומס' קומות מירבי בבניין במגרש חדש מס' 5.
- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- (ז) קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמה.

כפיפות לתכנית:

7. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3839 וההוראות שבתכנית מס' 8067 זו.

הוראות התכנית:

8. הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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.

אזור מגורים מיוחד:

9. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים תומים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3839 לגבי אזור מגורים מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) קביעת הבינויים הבאים בבניין במגרש חדש מס' 5.

1. תוספת מעלית בחזית המערבית של הבניין.
 2. תוספת בנייה במפלס 0.00 +/- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס.
 3. השלמת קומה במפלס 3.17 +/- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבנייה המירביים בבניין במגרש חדש מס' 5 הם 453.65 מ"ר המפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
305.91	59.91	365.82	-----	15.00	15.00	15.00	-----	380.82
67.25	-----	67.25	-----	5.58	5.58	5.58	-----	72.83
373.16	59.91	433.07	-----	20.58	20.58	20.58	-----	453.65

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג) מס' הקומות המירבי של הבניין במגרש חדש מס' 5 יהא 3 קומות, ובבניין במגרש חדש מס' 6 3 קומות.
גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבניין במגרש חדש מס' 5 הוא 7 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- (ה) הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (ז) שלבי ביצוע:
הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.
- (ח) תנאי למתן היתר בנייה בשטח יהא אישור תכנית האינסטלציה לבנייה המוצעת במחלקת המים

10. חזית מסחרית:

- (א) החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- (ב) לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית, הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניינים בשטח.

12. מבנה להריסה:

הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י הבעלים של מגרש חדש מס' 6 ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח מגרש חדש מס' 6, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

1. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
2. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

14. הפקעה:
על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:
א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8067 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין, מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר.
ה. הוצאות הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעי:
א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המוודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרי המקרקעין.

17. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

19. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

20

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

תשתית:

21

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 מרכזית 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 בנייה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

Handwritten signature

חתימת בעלי הקרקע:

דוד סלמן, רח' דביר 4, ירושלים טל. 6233447-02 ת.ז. 000023148

מזרתי בועז	ת.ז. 23153	מזרתי בועז	ת.ז. 2934466
מזרתי ציפורה	ת.ז. 58152	כהן שרה	ת.ז. 911071
מזרתי עובדיה	ת.ז. 5474352	תורג'מן מזל	ת.ז. 33514
מזרתי נופיה	ת.ז. 5772976	מזרתי עליזה	ת.ז. 870098
מזרתי עוזי עזרא	ת.ז. 5902082	כהן אסתר	ת.ז. 33516
מזרתי סיגלית	ת.ז. 5980467	מימרחות	ת.ז. 33517
מזרתי אברהם	ת.ז. 198927	מזרתי יוסף	ת.ז. 198728

כהנא ישראל דרכון אמריקאי 150466551

לוי יוסף רחמים ת.ז. 197306

חתימת מגישי התכנית:

דוד סלמן, רח' דביר 4, ירושלים טל. 6233447-02 ת.ז. 000023148

Handwritten signature

חתימת המתכנן:

אדריכל דן יזרעאלי, עמק רפאים 8, ירושלים טל. 5661425-02

Handwritten signature

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8067
 29/4/2003 מחוזית ותלויה להגיש את התכנית
 בשיבה מס' 853.03
 סמנכ"ל תכנון

תאריך: