

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8149

200401

שנוי מס' 1/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8149, שינוי מס' 1/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (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-391 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת מקור ברנך, רח' שדה חמד 23 / רח' רלב"ח 10, גוש 30068 חלקה 127,134; שטח בין קואורדינטות אורך 22045 ל-220450 לבין קואורדינטות רוחב 632845 ל-632880; הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי להשלמת קומה שלישית חלקית ותוספת קומה לשטח תוספת 2 יח"ד חדשות והרחבת יח"ד קיימת, הכל בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 קומות ל-4 קומות.  
(ד) קביעת קרי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.  
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל-631.50 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

(ח) קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

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

מיון: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר השלמת קומה שלישית במפלס +6.80 ותוספת קומה עליונה במפלס +9.69 לשם הרחבת יח"ד קיימת ותוספת 2 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 631.50 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
631.23	40.30	16.24	24.06	590.93	232.54	358.39	במפלס 00.0 ומעליו
--	--	--	--	--	--	--	מתחת למפלס 00.0
631.23	40.30	16.24	24.06	590.93	232.54	358.39	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין,

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ג) מספר הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מספר יח"ד בבנין לא יעלה על 7 יחידות דיור, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית, וכל סטיה ממנה תיחשב כסטיה ארכיטקטונית ניכרת.

(ו) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז) הבניה תבוצע בהינף אחד; לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תיאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

(ט) תנאי ראשון למתן היתר בניה הוא הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר הבניה.

(י) תנאי למתן טופס 4 הוא שיפור חזיתות על-פי הנחיות מהנדס העיר.

10. חניה פרטית: (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 פרטים הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה, לבנין בשטח.

(ג) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מבנים וגדר

להריסתה: הגדר והמבנים המותחמים בקו צהוב שתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה.

12. 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 הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה

ברזין: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. קולטי שמש

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

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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.

16. 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.

*[Handwritten signatures]*

חתימות: בעלי הקרקע

מגישי התכנית: שרה ברטשטיין, ת"ז 3101008, רח' בית ישראל 31 בית-שמש, סל' 9910383  
ע"י מירפה כחה שלמה זלמן ברייטשטיין, ת"ז 5490442

בעלי קרקע נוספים: אקשטיין ברכה ת"ז 12426573 והלל יהודה ת"ז 6154443

וינברג רחל ת"ז 51140093 ונפתלי צבי ת"ז 50633064

קדישבסקי חיה ת"ז 55630446, נתן זב ת"ז 57392482 וקראוס הרש-לייב

פלוד יצחק ת"ז 5062430 דרכון 154999990

סולרש נעמה ת"ז 40433187 ומ' יל שמעון אוהד ת"ז 35858133

*[Handwritten signature]*

המתכנן:

ולנטין אילין אדריכל; גוטל ושוח' אדריכלות ובינוי,  
בית וגן 111 ירושלים, סל' 6430 045 (02) ת"ז 30659844

תאריך: 23.1.01

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8149  
הועדה המתוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1103  
סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה