

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8005 א'

שינוי 1/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8005 א' שינוי 1/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 612 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי גאולים, רח' עמק רפאים מס' 74, גוש 30004 חלקה 94, שטח בין קואורדינטות אורך - 220460 ל- 220520 לבין קואורדינטות רוחב - 629690 ל- 629750 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:**
- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- (ב) קביעת הבינויים הבאים בבנין:
1. תוספות בניה בקומת קרקע לשם הרחבות חנויות קיימות.
  2. שינוי שימוש חלק מדירה קיימת בקומת קרקע והסבתה לחנות.
  3. סגירת מרפסות קיימות בקומות א' ו-ב' לשם הרחבות יחיד קיימות.

4. בניית מעקה אבן לגג במקום מעקה מתכת קיים.  
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 900 מ"ר.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ו) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.  
 (ז) קביעת הוראות בגין הריסת סגירת מרפסות.  
 (ח) מדרגות להריסה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 8005 א' ז.

#### 7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן 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.

#### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

#### 9. אזור מגורים 1

##### מיוחד:

- (א) יותרו הבינויים הבאים בבנין:
1. תוספות בניה בקומת קרקע (מפלס  $\pm 0.00$ ) לשם הרחבות חנויות קיימות.
  2. שינוי שימוש חלק מדירה קיימת בקומת קרקע (מפלס  $\pm 0.00$ ) והסבתה לחנות.
  3. סגירת מרפסות קיימות בקומות א' (מפלס  $+ 3.00$ ) ו-ב' (מפלס  $+ 6.00$ ) לשם הרחבות יחיד קיימות.
  4. בניית מעקה אבן לגג (מפלס  $+ 9.00$ ) במקום מעקה מתכת קיים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 900 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
697	76	621	35	---	35	665	76	586	שטחים מעל למפלס 0.00
203	---	203	203	---	203	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
900	76	824	238	---	238	665	76	586	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

- (ו) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:
1. פרט למניעת חדירת גז ראדון כולל ביצוע מדידות ע"י חברה מאושרת כחוק.
  2. פרט לביצוע בק.נ.מ. 1:50 של שילוט העסקים בקומת המסחר.
  3. תכנון מיקום עבור מזגנים מפוצלים באופן שלא ייראו בחזיתות הבנין.
  4. האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כולל ביצוע הפעולות בשטח לשביעות רצון המחלקה לאיכות הסביבה.

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

**10. חזית מסחרית:**

- א. המדרגות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדות להריסה.
- ב. סגירת המרפסות המותחמים בקו צהוב בנספח מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח של נשוא הבקשה להיתר.

**11. הריסת מדרגות**

**וסגירת מרפסות:**

- הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

**12. חניה פרטית:**

- 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

**13. תחנת שנאים:**

**14. אנטנות טלוויזיה**  
 בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

**15. 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.

**16. היטל השבחה:**  
 (א) הועדה 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.

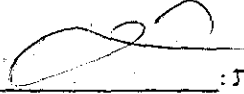
**17. תשתית:**  
 מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס 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 בין 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 בניה.

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

  
חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

יוסף כהן, רח' עמק רפאים 74 ירושלים ת"ז: 104231 טל': 5636937

בעלי קרקע נוספים: סיאני יונת, רחבי יונת, דיין אריאלה, מועלם מדלן ונעים,

סיאני הרצל, עיישה יצחק, כהן חיים.

~~יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רש"מ מס' 23156~~

חתימת המתכנן: ~~יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"א: 1393787 טל': 9933021~~

תאריך: 6.2.05

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 14800  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 24101 ביום 7.10.05  
סמנכ"ל תכנון ד"ר הוועדה

~~משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מס'  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' ביום  
ג"ר הועדה~~