

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8355

שינוי 10/01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8355 שינוי 10 / 01 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 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- 376 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' מלאכי מס' 14, גוש 30081 חלקה 78, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מעל בנין קיים, לשם תוספת יח"ד חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.  
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת, כאמור.  
(ד) הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות (מעל קומת מרתף) ל-4 קומות (מעל קומת מרתף).  
(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה וקביעתם ל-603 מ"ר.

- (ו) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ז) קביעת הוראות בגין גדר להריסה.  
 (ח) קביעת חניה בשטח החלקה.

### 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 8355 זו.

### 8. הוראות התכנית:

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.

### 9. אזור מגורים 3

#### מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 3 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת יחיד חדשה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 603 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	סה"כ	מוצע	קיים	
533.05	125.51	407.54	---	---	---	533.05	125.51	407.54	מעל למפלס 0.00
69.55	9.49	60.06	9.49	---	9.49	60.06	---	60.06	מתחת למפלס 0.00

הערה לטבלה:

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

(ד) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 4 קומות (מעל קומת מרתף).

(ה) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הגי"א.

2. תיאום עם מחלקת הביוב בעיריית ירושלים

3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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

11. גדר להריסה:  
הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה, ותיהרס ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בהואי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

**15. 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.

**16. תשתית:**

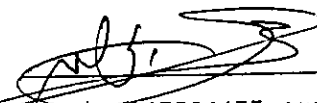
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית  
 לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד  
 תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות  
 הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים  
 בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי  
 מהנדס 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:   
 בן ציון רזוליו, רח' עזרא 16 ירושלים ת"ז: 067534677 טל': 5401074

**נפתלי פלינק**  
**אדריכל מ.ר. 83333**

חתימת המתכנן: **נפתלי פלינק**, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 8.09

