

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8140
שינוי מס' 3/00 לתכנית מס' 4922
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8140, שינוי מס' 3/00 לתכנית מס' 4922 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 מנחה, הערוך בק"מ 1:200 (להלן: נספח מס'
1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 2783 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רמות 01, רחוב טללים בנין מס' 25.
גוש: 30717 חלקה: 19

שטח בין קואורדינטות אורך 218,825 ו-218,950, ובין קואורדינטות רוחב 635,900 ו-635,975.
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) קביעת בנוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, בהתאם לנספח בנוי
וכמפורט להלן:
1. קביעת בנוי לתוספות חדרים בקומות א'-ד', לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן.
 2. קביעת בנוי לתוספת קומה ה' לשם הרחבות יחיד קיימות שמתחתן.
 3. קביעת בנוי לתוספת מחסנים, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- (ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מארבע קומות לחמש קומות וקביעת גובה בניה מירבי.

(ד) קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה המוצעת ל-732 מ"ר, מתוכם 602 מ"ר שטחים עיקריים.
(ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

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' 4922 וההוראות שבתכנית מס' 8140 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 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבע בתכנית מס' 4922 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה לבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 וכמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומות א'-ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלו.
2. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.
3. תותר תוספת מחסנים.

(ב) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בטוש אדום.

(ג) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבניה כאמור הם 732 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ לתוספות (במ"ר)		
	מאושר בתב"ע 4922	מוצע	סה"כ	מאושר בתב"ע 4922	מוצע	סה"כ	מאושר בתב"ע 4922	מוצע	סה"כ
שטחים על קרקעיים	1045.75	602	1647.75	---	57	57	1045.75	659	1704.75
שטחים תת קרקעיים	---	---	---	---	73	73	---	73	73
סה"כ לתוספות	1045.75	602	1647.75	---	130	130	1045.75	732	1777.75

הערות לטבלה:

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

(ד) מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 32 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ו) שלבי הביצוע יהיו בהינף אחד לעמודה.

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

(ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4922 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8140 ממשיכות לחול, ללא שינוי.

11. חניה פרטית:

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

12. תחנות שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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: מנהל מקרקעי ישראל
 רח' בן-יהודה 34
 ירושלים
 טל': 02-6208422

חתימת מגישי התכנית: מרדכי פליגלמן
 טללים 25 רמות א'
 ירושלים 97731
 טל': 02-5869276
 ת.ז.: 24616781

חתימת המתכנן: נפתלי פלינק
 רח' עוזיאל 1
 ירושלים
 טל': 02-6510879
 ת.ז.: 313657595

נפתלי פלינק
 אדריכל מ.ר. 91339

תאריך: 18.11.01

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8140
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 1025
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8140
 הועדה המחוזית החליטה לדפקד את התכנית
 בישיבה מס' 1210
 סמנכ"ל תכנון