

מחוז ירושלים

מרחב תיכנון מקומי ירושלים

תכנית מס. 8769

שינוי מס. 37\02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס. 8769. שינוי מס. 37\02 לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית 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).

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח הבינוי).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
נספח הבינוי הינו מחייב לנושא קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי.

3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. **שטח התכנית:**
כ- 382 מ"ר.

5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' כרם אברהם, רח' עמוס מס' 3.

גוש: 30082

חלקה: 46.

שטח בין קואורדינטות אורך 220475 220525
לבין קואורדינטות רוחב 632950 633000

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. **מטרות התכנית:**
- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין הקיים בשטח בהתאם לנספח הבנוי וכמפורט להלן:
1. השלמת קומת גג (מפלס +7.51) בהתאם לקיים בשטח.
 2. קביעת בניי לתוספת שתי קומות מהן קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים, ליצירת 2 יח"ד חדשות.
 3. הגדלת מרפסות בקומה א' בהתאם לקיים בשטח.
 4. תוספת מעלית בחזית הדרומית של הבנין.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל- 679.93 מ"ר, מתוכם 582.45 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. הגדלת מס' הקומות המרבי מ- 3 ל- 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים) וקביעת גובה בניה מירבי.
- ו. קביעת הוראות בדבר איחוד 2 יח"ד קיימות בקומת הקרקע ובקומה ב' ליח"ד אחת בכל קומה, באופן שלא תתאפשר הגדלת מס' יח"ד מירבי מותר בבנין.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה וסגירת מרפסת לפירוק.
7. **כפיפות לתכנית:**
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס. 8769 זו.
8. **הוראות התכנית**
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 בפסים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר ירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. יותרו תוספות בניה כמפורט להלן:
1. השלמת קומת גג (מפלס +7.51) בהתאם לקיים בשטח.
 2. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות מהן קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים, ליצירת 2 יח"ד חדשות.

3. הגדלת מרפסות בקומה א' בהתאם לקיים בשטח.
 4. תוספת מעלית בחזית הדרומית של הבנין.

כל האמור לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 679.93 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן;

סה"כ מ"ר			שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			שטחים מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
679.93	260.79	419.14	97.48	38.79	58.69	582.45	222	360.45	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
679.93	260.79	419.14	87.48	38.79	58.69	582.45	222	360.45	סה"כ

הערות לטבלה

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים). גובה הבניין המרבי יהא כמצויין בנספח מספר 1.

ד. יחידות הדיור הקימות בקומת הקרקע ובקומה ב' יאוחדו ליח"ד אחת בכל קומה, כמפורט בנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי המותר בבניין לא יעלה על 6 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. ההוראה בדבר מס' יחידות מירבי, כאמור בסעיף ה' לעיל, מהווה הוראה יסודית שכל סטיה ממנה תחשב סטיה נכרת.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת- אסורה.

ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.

ט. שלבי ביצוע: תוספת הקומות תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

י. תנאים למתן היתר בניה:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה המצאת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לכך שיחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומה ב' אוחדו בפועל ליחידת דיור אחת בכל קומה.
- ב. רישום הערת אזהרה כאמור בסעיף 9ד' לעיל.
- ג. תאום עם הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- ד. הצגת פתרון לגישה מחדר המדרגות אל שטח המתקנים הטכניים שבחלל הגג.
- ה. ראה סעיף 11 להלן.

10. מבנה להריסה:

המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בתחום השטח נשוא ההיתר.

11. סגירת מרפסת לפירוק:

סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בקו צהוב הינן לפירוק והן תפורקנה ע"י מגיש הבקשה להיתר בשטח בו הן קימות, כתנאי למתן היתר בניה.

12. חנייה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב היתר מתן בניה בשטח אלא אם כן תשוכנע כי קימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר הוא קבלת חוות דעת מחברי החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם 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 ולאו קו ניקוז, ולאו תא ביוב, ולאו דרך, ולאו עמוד תאורה, ולאו קו תאורה, ולאו 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 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 תנאי למתן היתר בניה.

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

14. א. חתימות:

בעלי קרקע:

טאומן יצחק מאיר

טאומן יצחק מאיר, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 54213475
טלפון - 02-5385501

איזנברך דבורה

איזנברך דבורה, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 55258263
טלפון - 5381648

ברנד אברהם, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 5336384-2 טלפון - 5001253

ברנד גינדל, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 5062236-4 טלפון - 5001253

נשר שרה, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 75412

וינברך חיה יוטא, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 2385461

וינברך אליעזר, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 5835461

ב. מגישי התכנית:

טאומן יצחק מאיר

טאומן יצחק מאיר, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 54223475
טלפון - 5385501

איזנברך דבורה

איזנברך דבורה, רח' עמוס 3 י-ם ת.ז. 55258263
טלפון - 5381648

ג. המתכנן:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8769
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1204 ביום 10-11-04

ידידיה סין שלום, אדר', רח' רמת הגולן 12 י-ם ת.ז. 15300216
טלפון - 5817129 פקס 5825935 מס' רישיון: 32885
סמכ"ל תכנון
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
אח"כ פנת והנדסה