

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8666

שינוי לתכנית מס' 2083

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :  
תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8666  
שינוי לתכנית 2083  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .  
(להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250  
(להלן התשריט)  
וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק. מ. 1:100  
(להלן : נספח מס' 1)  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .
3. גבולות התכנית :  
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .
4. שטח התכנית :  
כ- 1168 מ"ר
5. מקום התכנית :  
ירושלים, שכ' גונן רח' רשב"ג 59 .  
גוש: 30143 חלקות : 58, 120, 121 .  
שטח בין קואורדינטות אורך 628875 ל 628795  
לבין קואורדינטות רוחב 219575 ל 219650  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

8666

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. מחסנים בקומת עמודים.
  2. תוספות בניה בקומות קרקע וא' לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.
  3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחידות דיור בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי בשטח מ 2 קומות ל 3 קומות מעל קומת מחסנים.
- ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל 1460.71 מ"ר. ( מתוכם 246.32 מ"ר שטחי שרות ו 1214.39 מ"ר שטחים עיקריים ).
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בינוי בגין תוספות בניה להריסה.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

7. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 2088 וההוראות שבתוכנית מס' 8666 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).  
במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות בתוכנית מס' 2088 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. בניית מחסנים בקומת עמודים (מפלס -2.50).

8666

2. תוספות בגיה בקומות קרקע ( מפלס 0.00 ) וא' ( מפלס +2.90 ) לשם הרחבות יחידות דיור קיימות.

3. תוספת קומה עליונה ( במפלס +5.80 ) לשם הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה .

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

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1460.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שדות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ						
1280.71	546.67	734.04	66.32	28.84	37.48	1214.39	517.83	696.56	שטחים מעל למפלס ה 0.00			
180.00	180.00	—	180.0	180.0	—	—	—	—	שטחים מתחת ל 0.00			
1460.71												

#### הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה ( חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית

ובהיתרים ) התשנ"ב , 1992 .

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מחסנים

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 8 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך

הערת אזהרה בספרי המקרקעין , ע"י מגישי התוכנית , ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה , יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו , על

חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש , לרבות דודים

וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

#### ז. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

#### 10. חניה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח , אלא אם תשוכנע כי קיימים

מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

8666

11. תוספות בניה להריסה

תוספות הבניה המתוחמות בנספח הבינוי- נספח מס' I בצהוב מיועדות להריסה. הריסתן תהיה תנאי למתן היתר בניה בשטח.

12. הפקעה

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום

- א. התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8666 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום ת.צ.ר., כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה לא תוגש הת.צ.ר. תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלביזיה ורדיו

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

17. קולטי שמש בגג

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

8666

18. 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.

19. תשתית :

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

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה .  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

8666

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל  
סלים מלכה  
עיאש מאיר  
אזולאי מרדכי ורות  
סלחה דניאל  
אברגל סולומון ועליזה  
משה שרה  
צבטאני לאה  
כודדה רחמים ולימור  
שאזו דוד ורינט

מ.ב.מ

מגיש התוכנית:

סלים מלכה ת"ז 4368983  
רח' רשב"ג 59, י-ם  
טל: 067-456135

רונני שניות  
אזרתי כלית  
30.6.05

חתימת המתכנן: זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור וזכנית מס' 8666  
הועדה לתחזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 105/05  
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה