

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8844
שינוי מס' 02 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8844.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
גליון 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:**
שטח התכנית כ-142 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' מירון מס' 8, 6,
גוש 30069
חלקות 164 ו-234
שטח בין קואורדינטות אורך 220.275, ו-220.250
לבין קואורדינטות רוחב 632.850, ו-632.800
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת 3 קומות חדשות בקומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים לכל אחד משני הבניינים בחלקות 164 ו-234 לשם הרחבות יחיד קיימות (יחידת דיר אחת בכל בניין). האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בניין חדשים לבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-222.11 מ"ר בחלקה 164 ו-130.40 מ"ר בחלקה 234.
 - ה. הגדלת מספר קומות מירבי בשתי החלקות מקומה אחת ל-4 קומות (הקומה העליונה מוטבעת בתוך חלל גג הרעפים).
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. תיקון שטח חלקות 164 ו-234.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 8844 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי התוראות 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. תותר תוספת בניה של שלוש קומות חדשות (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים). לכל אחד משני הבניינים בחלקות 164 ו-234 לשם הרחבות יחיד קיימות בשטח (יחידת דיור אחת בכל בנין). הכל בהתאם לנספח מסי 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 352.51 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקה 164
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
222.11	152.87	69.24	7.50	7.50	-	214.61	145.37	69.24	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
222.11	152.87	69.24	7.50	7.50	-	214.61	145.37	69.24	סה"כ

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			חלקה 234
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
130.40	87.54	42.86	7.50	7.50	-	122.90	80.04	42.86	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
130.40	87.54	42.86	7.50	7.50	-	122.90	80.04	42.86	סה"כ

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.

ג. מספר הקומות המירבי של הבניינים בחלקות 164 ו-234 יהא 4 קומות (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים). גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מספר יחידות הדיר המירבי בכל אחד מהבניינים במגרש יהא יחידות דיר אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיר בגין תוספות/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, עיי מגישי התכנית 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 הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר בניה, יצורפו פרטי הבנין הכוללים פתחים, כרכובים, סוג אבן, סיתות, גוון, מסגרות ברזל/אלומיניום וכדו'.

ח. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת פרטים של פתחים כרכובים, וקשתות בהתאם לאופי השכונה, סוג אבן סיתות, גוון, פירוט מסגרות מברזל או אלומיניום בלגי וכן הנחיה לשימוש ברעפי מרסי כדוגמת הקיים.
3. ראה סעיף 9-י להלן.
4. פרטי הבנין ותאומו עם מדור שימור ומחלקת תכנון עיר.
5. יש להראות בהיתר הבניה את הפתחים המורחבים והנסגרים בחזיתות הקיימות לביצוע יחד עם תוספות הבנייה.
6. תאום הבינוי והעצוב האדריכלי עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. אישור כיבו אש.

י. שטח חלקות 164 ו-234 ישתנה בהתאם לשטח המחושב ע"פ הרישום הבא:
שטח חלקה 164 יהא 0.092 ד'
שטח חלקה 234 יהא 0.050 ד'
תנאי למתן היתר בניה יהא הסדרת רישום השטח בספרי המקרקעין.

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 לבניינים בשטח.
11. **תחנת שנאים:**
 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.
12. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
 בכל בנין או קבוצה בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. **קולטי שמש על הגג:**
 א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לזודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי בתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לזודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג ומשופע (ללא דודים).
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. **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.
15. **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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיוב"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.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע
ומגיש התכנית:

יחידה 17
17/17

יהודה חטאב
רח' מירון 6
ירושלים

יגאל לוי
רח' חיי אדם 16
ירושלים

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' המכבים 68/3, גבעת זאב

גיון נידלמן

ת.ד. 23452
ירושלים 91234
טל: 5734335
רשיון מסי 18638

תאריך: 24.1.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
8844
הפקדת תכנית מסי
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 10104 ביום 20.1.05
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
8844
אישור תכנית מסי
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10104 ביום 20.1.05
מינהל תכנון
יו"ר הועדה