

פולחן 420

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 10129

תכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' 1138 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10129 שינוי לתכנית מס' 1138 א', התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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). המבטא את נפח הבינוי והינו מנחה בלבד, למעט גובה ומס' קומות שהינם מחייבים.  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 391 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תל ארזה, רח' בר אילן מס' 16 ו- 18, גוש 30104 חלקות 91, 92, 58, שטח בין קואורדינטות אורך - 220725 ל- 220775 לבין קואורדינטות רוחב - 633550 ל- 633625 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית צפונית של חלקה 91 בקומות קרקע, א', ב', לשם הרחבות יח"ד קיימות.  
(ג) קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית מזרחית של חלקה 91 בקומות קרקע, א', ב', ו- ג', לשם הרחבות יח"ד קיימות.

- (ד) קביעת בינוי לתוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ו) קביעת חזית מסחרית קיימת בשטח.
- (ז) קביעת תוספת שטחי בניה בחלקה 91 בהיקף של 310 מ"ר שטחים עיקריים, וקביעת תוספת שטחי בניה בחלקה 58 בהיקף של 95 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ט) קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות לפירוק.

### 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' 1138 א' וההוראות שבתכנית מס' 10129 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 שנקבעו בתכנית מס' 1138 א' לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בחזית צפונית של הבנין בחלקה 91 בקומות קרקע, א', ב', לשם הרחבות יח"ד קיימות.

(ב) תותרנה תוספות בחזית מזרחית של הבנין בחלקה 91 בלבד בקומות קרקע, א', ב', ג', לשם הרחבות יח"ד קיימות.

(ג) תותר תוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה, בחלקות 58, 91.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים בחלקה 91 הם 838 מ"ר כמפורט

בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
838	310	528	60	---	60	778	310	468	שטחים מעל למפלס 0.00

שטחי הבניה המירביים בחלקה 58 הם 578 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	
578	95	483	63	---	63	515	95	420	שטחים מעל למפלס 0.00

הערה לטבלאות:

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

(ה) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ח) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בעמודה בהינף אחד, ועל הגג בנפרד בהינף אחד כל 2 יח"ד צמודות לחדר מדרגות.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בקומה ג', על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(י) תנאים למתן היתר בניה בשטח :

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שיגרמו לכביש ולמדרכה הסמוכים לחלקה ובתוך תחום החלקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לטובת עיריית ירושלים. (סכום הערבות ייקבע בשלב היתר הבניה).

סגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי בקו צהוב מיועדים לפירוק, כתנאי למתן היתר בניה יפורקו המרפסות של נשוא הבקשה להיתר, בחלק המבנה המיועד להריסה.

**10. סגירת מרפסות לפירוק:**

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. חניה פרטית:**

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

**12. חזית מסחרית:**

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

**13. דרכים:**

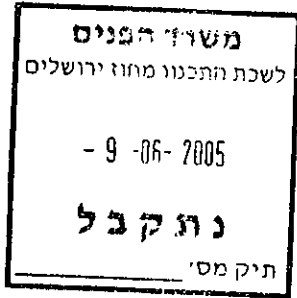
**14. אנטנות טלויזיה** בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

**15. קולטי שמש:** (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**16. היטל השבחה:** (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**17. תשתית:** 1. יותר לרתום כבלי חשמל לבנין במידת הצורך לצורך הרכבת הקלה.  
2. 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 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: ד"ר רבקה זקן
- בקר אברהם, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 5980663 בעלי קרקע נוספים:
  - כהן חנה בת יהודה, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 85064
  - כהן משה בן חיים, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 85069
  - פאסריאן טאוס (בת ראבי), רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 6494364
  - פאסריאן ראבי (בן רפאל), רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 476891
  - הרבסט אריה, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 67599
  - וויס שרה (בת משה), רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 16619
  - וויס יהודה ליאופולד בן מר, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 16618
  - כהן רפאל, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 056834195
  - קמיל חיים בן יעקב, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 403298
  - קמיל אסתר לאה, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 36750
  - זלצמן ישראל, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 65834
  - זלצמן איגה רח' בר אילן 26 ירושלים ת"ז: 7/404383
  - גרוס ישראל, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 037674132
  - גרוס דבורה, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 316986785
  - בקר אברהם, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 5980663
  - בקר (זלוטניק) רבקה, רח' בר אילן 16 ירושלים ת"ז: 2403323

יצחק רוזנבלו אדריכל  
רח' הגפן 41 אפרת  
רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

