

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 8797

שינוי לתכנית מס' 5048

ולתכנית מתאר מקומית 62

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8797  
שינוי לתכנית מס' 5048 ושינוי תכנית מתאר מקומית 62.  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן "התכנית").

**2. מסמכי התכנית:**

התכנית כוללת 5 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).

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

**3. גבולות התכנית:**

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

**4. שטח התכנית:**

כ- 0.170 דונם.

**5. מקום התכנית:**

ירושלים, שכי מקור ברוך רח' שד"ל מס' 21.

גוש 30072 חלקה: 65

שטח בין קואורדינטות אורך 220150 ל-220200

לבין קואורדינטות רוחב 632650 ל-632670

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- א. קביעת בינוי לחפירה במפלס 1.20- ולתוספת קומה תוך שינוי במפלסי הקומות המאושרים, הכל לשם יצירת חלוקה חדשה והרחבה של 2 יח"ד קיימות בבנין.
- ב. הגדלת מספר הקומות המירבי מ - 2 קומות ל - 3 קומות.
- ג. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-279.0 מ"ר מתוכם 254.7 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. גובה רום שיא הגג 9.30 +.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת שלבי ביצוע
- ז. קביעת הוראות בגין עץ לשימור.
- ח. קביעת הוראות בגין שימור החזית המערבית הקיימת (רח' נבון).
- ט. קביעת הוראות בגין הריסת שורות אבן על הגג.

**7. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 5048 וההוראות שבתכנית מס' 8797 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 מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

**9. אזור מגורים מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5048 ותכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3 וכן ההוראות הבאות:

- א. תותרנה תוספות בנייה במתחם התכנית כמפורט להלן:
1. תותר חפירה ובניית קומת הקרקע במפלס 120 -
  2. תותר תוספת קומה במפלס 400 + וגג רעפים הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבנייה המירביים יהיו 279.0 מ"ר כמפורט להלן:

סה"כ כללי	שטחי השירות(במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
180.8	16.3	-5.7	22.0	164.5	-8.0	172.50	במפלס ±000 ומעליו
98.2	8.0	8.0		90.2	90.2	-	מתחת למפלס ±000
279.0	24.3	2.3	22.0	254.7	82.2	172.50	סה"כ

הערות לטבלה:

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

#### ג. סטיה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 2 יחידות דיור, ומודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותרשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
הוראה זו הינה מחייבת וכל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
2. גובה הבנין המירבי המסומן בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התו"ב (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
3. קווי הבנין המפורטים בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התש"ב (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

#### ד. הוראות בינוי:

1. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
2. הבנייה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מסוג גיוון וכיחול אבן הבנייה הקיים

#### 10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה תקף לעת מתן היתר בנייה.

#### 11. עץ לשימור:

העץ המותחם בתשריט בצבע אדום הוא עץ לשימור ואסורה עקירתו או כל פגיעה אחרת בו.

**12. אנטנות טלויזיה ורדיו:**  
 בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**13. קולטי שמש על הגג:**  
 א. בגגות המשופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**14. חזית לשימור:**  
 חזית רחוב נבון המסומנת בקווקו אדום בתשריט מיעדות לשימור וחלות עליה ההוראות הבאות:

- א. לא תותר הריסתה של החזית
- ב. לא תותר פגיעה בחזית, באופיה ובסגנונה.
- ג. יותרו שינויים פנימיים בבנין ובלבד שלא תהיה פגיעה בחזית המבנה כלפי רחוב נבון.
- ד. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה תנוקה החזית ויוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.

**15. מבנה להריסה:**  
 שורות האבן המסומנות בצהוב בנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר.

**16. תנאים למתן היתר בניה בשטח:**  
 בנוסף על האמור בסעיפים לעיל, תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בנושא המיגון.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1.100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
3. עיצוב תזיתות, פתחים וחיפוי עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו
4. הגשת תכנית אינסטלציה למדור רשת פרטית באגף המים לאישורם.
5. תיאום עם מחלקת החניה בדבר מיקום החניה הנדרשת בשטח ישיבת השלום, כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם. לא יינתן היתר קודם הצגת אישור על הסדרת מיקום החניה.
6. תאום עם רשות העתיקות.

**17. תשתית:**

בעלי הזכויות במקרקעין 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. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

בעל הקרקע ומגיש הבקשה:

בצרי יצחק

רח' שד"ל 21, ירושלים.

טל: 0505-540766.

ת.ז.: 23877731

המתכנן:

אפרת אילן - אדריכל

רח' יהודה 14, בקעה, ירושלים.

רשיון מס' 08176

טל: 02 - 6734030

אילן אפרת - אדריכל  
יהודה 14 בקעה, ירושלים  
טל' 02-6734030

תאריך: 06.2008

