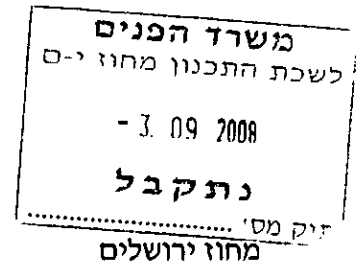


22.5.08

למתן תוקף 264 I



מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מתאר מפורטת מס' 8583  
 שינוי לתכנית מס' 3770  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
 תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מפורטת מס' 8583  
 שינוי לתכנית מס' 3770  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
 (להלן התכנית)
2. מסמכי התכנית:  
 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב  
 (להלן הוראות התכנית),  
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן התשריט)  
 וגליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100  
 (להלן: נספח בינוי 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:  
 1130 מ"ר
5. מיקום התכנית:  
 ירושלים, שכי גאולים, דרך בית לחם מס' 60  
 גוש: 30015 חלקה: 26,  
 שטח בין קורדינאטות אורך 629/725 ל-629/675  
 לבין קורדינאטות רוחב 221/150 ל-221/075  
 הכל עיפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרות התכנית:
- (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת הוראות בדבר תוספות בניה ושינוי בקווי בנין בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) תוספת 300 מ"ר שטחים מירביים וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 1265 מ"ר מתוכם 1048 מ"ר שטחים עיקריים כמפורט בטבלה בסעיף 9 (ג).
- (ד) קביעת תנאים למתן היתר בניה .
- (ה) קביעת הוראות בגין גדרות מבנה, מחסנים להריסה.
- (ו) מספר יחידות דיור בחלקה מסי 26-7 (קיים ומוצע). מסי קומות- בנין א: קיים 3 מוצע 3; בנין ב' קיים 2 מוצע 3, בנין ג קיים 4 מוצע 4.
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 3770 וההוראות שבתכנית מסי 8583 זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכניות לעיל יחולו הוראות תוכנית מסי 8583 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 צהוב עם קווים אלכסוניים בחום הוא שטח מיועד לאזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד וההוראות הבאות:
- (א) השימוש המותר בשטח הוא מגורים עם חזית מסחרית בקומת קרקע לאורך רח' דרך בית לחם כמסומן בתשריט.
- (ב) תותרנה תוספות בניה לבנינים קיימים בשטח בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודותיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

## פרוט הבינוי המוצע

- בנין א תוספת שטחים ; בקומת מרתף, סגירת מרפסות בקומת קרקע וקומה א',  
 ובעליית גג. הריסת מחסנים צמודים לבנין בקומת קרקע.
- בנין ב' תוספת שטחים ; בקומת מרתף, בקומת קרקע וגלריה, בקומה א, בקומה ב',  
 ובעליית גג.
- בנין ג' תוספת שטחים : בקומה א', בקומה ב', ובעליית גג. מרפסת פתוחה בקומה א  
 והריסת מחסן צמוד לבנין בקומת קרקע.

(ג) שטחי הבניה המירביים הם 1265 מ"ר כמפורט בטבלה: (מס = מסחר, מג = מגורים)

בנין א		שטחים עיקריים (במ"ר)												שטחים שירות (במ"ר)				סה"כ מירבי (במ"ר)	
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים		סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים				
				מג	מס	מג	מס	מג	מס		מג	מס	מג	מס					
															מג	מס	מג	מס	מג
294	110	184	33	25	8	25	8	-	-	261	169	92	77	-	92	92	שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
50	50	-	50	50	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		
			83	75	8	75	8	-	-	261	169	92	77	-	92	92	סה"כ		
344	160	184	83	83		83				261	261		77		184		סה"כ מירבי		
בנין ב		שטחים עיקריים (במ"ר)												שטחים שירות (במ"ר)				סה"כ מירבי (במ"ר)	
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים		סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים				
				מג	מס	מג	מס	מג	מס		מג	מס	מג	מס					
															מג	מס	מג	מס	מג
178	92	86	39	16	23	16	23	-	-	139	96	43	52	1	44	42	שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
32	32	-	32	32	-	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		
			71	48	23	48	23	-	-	139	96	43	52	1	44	42	סה"כ		
210	124	86	71	71		71				139	139		53		86		סה"כ מירבי		
בנין ג		שטחים עיקריים (במ"ר)												שטחים שירות (במ"ר)				סה"כ מירבי (במ"ר)	
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים		סה"כ מירבי	סה"כ		מוצע		קיים				
				מג	מס	מג	מס	מג	מס		מג	מס	מג	מס					
															מג	מס	מג	מס	מג
711	16	695	63	63	-	-29	-	92	-	648	648		45	-	603	-	שטחים מעל למפלס ה- 0.00		
																	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00		
										648	648		45	-	603	-	סה"כ		
711	16	695	63	63		-29		92		648	648		45		603		סה"כ מירבי		
				186	31	94	31	92	-		913	135	174	1	739	134	סה"כ בנין א+ב+ג		
1265	300	965		217		125		92			1048		175		873				

מס' קומות		בנין
מוצע	קיים	
4 (ק.מ, ק.א, ע.גג)	3 (ק.ק, א, גג)	א'
4 (ק.מ, ק"ק, ק.א, ע.גג)	2 (ק.ק, א)	ב'
4 (ק.ק, א, ב, ע.גג)	4 (ק.ק, א, ב, ע.גג)	ג'

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.

- (ד) מס' הקומות כמצויין בנספח מס' 1 כמפורט :  
 בנין א - 2 קומות מעל 0.00 וקומה בחלל הגג ומרתף.  
 בנין ב - 3 קומות מעל 0.00 וקומה בחלל הגג ומרתף.  
 בנין ג - 3 קומות מעל 0.00 וקומה בחלל הגג .
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
- (ו) תנאי לאישור התכנית יהיה הריסה של כל המסומן להריסה במסמכי התכנית.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה :
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנה המסומן להריסה ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה.
  2. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור בגין התוספות המוצעות בתכנית זו. תרשם על כך הערת הזהרה ברשום המקרקעין.
  3. לא ינתן היתר בניה בשטח אלא לתוספות הבניה כמצויין בנספח מס' 1.
  4. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
10. גדר מבנה ומחסן להריסה :  
 הגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.  
 המחסנים והמבנה בחזית לרחוב בית לחם המסומנים להריסה יהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.
11. קולטי שמש על הגג :
- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע
  - ב. לא תותר הצבת מתקנים טכניים ע"י גגות הרעפים.

12. 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.

13. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

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

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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:

בן חמו יצחק ועליזה

רח' בועז 1, ירושלים

טל 02-67149918

ח / נושא

רחל אחדות

דרך בית לחם 60 ירושלים

טל. 02-6725422

בנימין גיל

דרך בית לחם 60 ירושלים

טל 02-6713914

בנימין גיל

ביאטריס וקלוד שוקרון

רח' בועז 1 ירושלים

טל 02-6715410

קליין שרון ירון

ויקטור לוי

דרך בית לחם 60 ירושלים

טל 02-6715106

א. ז. זקאן

חתימת מגישי התכנית:

בנימין גיל

דרך בית לחם 60 ירושלים

טל 02-6713914 , 050-238828

ת.ז. 2410000260

בנימין גיל

חתימת המתכנן:

משה מרגלית

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

מסי רישיון 24950

רח' רשב"א 15 ירושלים 92264

טל 02-5667990 פקסי 02-5667991

MW

משה מרגלית  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
ת.פ. 512201278  
רח' רשב"א 15 ירושלים 92264  
ל. 5667990 פקס 02-5667991

משרד הפנים כחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8583  
הועדה המחוזית הוזלתה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 03-08 תאריך 22.1.08  
מינהל תכנון