

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8089

שינוי מס' 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. **שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8089, שינוי מס' 1/02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית) התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
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-658 מ"ר.
5. **מקום התכנית:** ירושלים, קרית יובל, רח' אנילביץ 54
גוש: 30398 חלקה 6
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בבניין קיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
(1) תוספת בניה בשלוש קומות בחזית המערבית והדרומית, בהתאם לנספח הבינוי.
(2) הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ע"י בניית קומת מסד בהתאם לנספח הבינוי.
(3) תוספת קומה מובלעת בחלקה בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות שמתחת לגג בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות ל-3 קומות וקומת מסד.
(ד) הגדלת אחוזי הבנייה המרביים תוך קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה בשטח חלקה 6 ל-428.17 מ"ר.
(ה) שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבנייה.
(ו) קביעת הוראות לעקירת עצים והריסת מדרגות.

(ז) קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה.

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 מסי 8089 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 כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה בבניין קיים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בלבד, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובהתאם למפורט להלן:

(1) תותר תוספת בניה בקומות קרקע, א'-ב' בחזית המערבית והדרומית של הבניין, בהתאם לנספח הבינוי.

(2) תותר תוספת קומת מסד לשם הרחבת הדירות בקומת הקרקע.

(3) תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג הרעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות מתחת לגג.

(ב) קווי הבניין המרביים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) שטחי הבנייה המרביים לתוספת הבנייה בשטח חלקה 6 הם 428.17 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות	שטחים עיקריים	
134.63	-	134.63	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
293.54	30.00	263.54	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
428.17	30.00	398.17	סה"כ

הערה לטבלה:

שטחי הבנייה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

שטחי השרות בטבלת השטחים מיועדים לבניית ממ"ד לכל הדירות בבניין.

- (ד) מסי הקומות המרבי יהא 3 קומות וקומת מסד. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ה) מתקנים משותפים המצויים על גג הבניין הקיים יועתקו לגג החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. המתקנים יוסתרו בחלל גג הרעפים.
- (ו) תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מפקדת הג"א בנושא המיגון במקום.
- (ז) כל הבניין יצופה באבן. אם לא תבנה תוספת יש לצפות באבן את קיר הבנייה החשוף. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ח) תנאי למתן היתרי בניה בשלבים הוא מתן התחייבות לגמר נאות בכל שלב של מעטפת הבניין והפיתוח תוך החזרת השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותם.
- (ט) שלבי הביצוע יהיו כדלקמן: הבניה על הגג בנפרד ובהינף אחד. הבנייה בקומת המסד בנפרד ובהינף אחד. שאר התוספות בהינף אחד.
- (י) לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה 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 לבנין לתוספות הבניה שיוקמו בשטח.

11. עצים לעקירה/ העצים והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים לעקירה/הריסה. מדרגות להריסה: הביצוע יהיה על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

12. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. 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.

14. אנטנות טלוויזיה בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. ורדיו:

- (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. קולטי שמש
על הגג:

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

16. תשתית:

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 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:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים
טל. 02-5318888

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם הסכם מתאים בגינו, ואין להימנעו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ועשוי כל דין.
למען הסר ספק בוצעה בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בההימנעו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכות לבטל או לפרוט ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועשוי כל דין.

28-05-2003

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

יואב אלון
רח' אנילביץ 54 ירושלים
טל. 02-6447994
ת.ז. 5082246

חתימת המתכנן:

יגיל הורביץ - אדריכל
רשיון מס' 38909
רח' קליינמן 13, ירושלים 96552
טלפון 02-6430227

יגיל הורביץ
רח' קליינמן 13 ירושלים
טל. 02-6430227
ת.ז. 009730508

תאריך: 22.5.03

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8089
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 14102 ביום 10.9.03
סמנכ"ל תכנון
ג'ר היעדה