

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8219שינוי מס' 8/01 לתכנית מס' 4383(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8219, שינוי מס' 8/01 לתכנית 4383. 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). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 301 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית ישראל, רחי' פולנסקי מס' 17.
גוש: 30091
חלקות: 58 ו-134
שטח בין קואורדינטות אורך 221200 ל-221250
לבין קואורדינטות רוחב 633250 ל-633280
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
- (א) קביעת בינוי לתוספת קומה לשם הרחבת יחידת דיור קיימת מתחתיה, ע"י הגבהת גג רעפים קיים וניצול החלל מתחתיו, הכל בהתאם לנספח בינוי.
- (ב) התרת שינוי שטחי שירות במפלס 2.80 - לשטחים עיקריים, לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות במפלס זה, בהתאם לנספח בינוי.
- (ג) הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 קומות ל-5 קומות.
- (ד) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות בניה המוצעות בתכנית.

(ה) הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח וקביעתם ל- 831.0 מ"ר, מתוכם 745.0 מ"ר שטחים עיקריים.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) איחוד חלקות.

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' 4383 וההוראות שבתכנית מס' 8219 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 מצויים 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 4383 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה, ע"י הגבהת גג הבניין וניצול החלל הנוצר מתחתיו, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) תותר הסבת שטחים בקומה תחתונה (מפלס -280) משטחי שירות לשטחים עיקריים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס זה, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
- (ג) שטחי הבניה המירביים הם 831.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ כללי	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
657.9	60.0	-	60.0	597.9	204.7	393.2	במפלס 0.00 ומעליו
173.2	26.0	- 31.0	57.0	147.2	75.8	71.4	מתחת למפלס 0.00
831.1	86.0	- 31.0	117.0	745.1	280.5	464.8	סה"כ

הערה לטבלה:

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

- (ד) מסי הקומות המירבי לבניין יהא 5 קומות.
- (ה) גובה הבניין יהיה כמצויין בנספח מסי 1.
- (ו) מסי יח"ד בבנין יהא 7 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מסי 1.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- (ט) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- (י) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. ראה סעיפים 12 ו-13 להלן.

10. הערה: מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מסי במ"י 4383, שלא שונו במפורש בתכנית מסי 8219 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי. למעט, ביטול לבני הזכוכית בחזית המערבית והפיכתם לפתחי אלומיניום.

11. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.

12. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

13. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשת על ידו לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהייה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

16. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. היטל השבחה: (א) הוועדה 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.

18. תשתית: מגישי הבקשה להיתר יבצעו, על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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 יהיו תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע: מגישי התכנית:

---	פולנסקי 17	ת.ז. 61127437	לוי שמעון <i>שמעון לוי</i>
02-5370511	פולנסקי 17	ת.ז. 40699126	פרקוביץ דוד <i>דוד פרקוביץ</i>
053-586968	פולנסקי 17	ת.ז. 58456658	ליכטנשטיין יוסף <i>יוסף ליכטנשטיין</i>
02-5822938	צפניה 59	ת.ז. 53610853	לוצקין אליעזר <i>אליעזר לוצקין</i>
053-872884	פולנסקי 17	ת.ז. 25308644	זלינגר אברהם <i>אברהם זלינגר</i>

[Signature]
 אילן אפרת - אדריכל
 יחדה 14 בשעה ירושלים
 יגלי 02-6734030

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8219
 הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
 הישיבה מס' 81808
 חתימת המתכנן/תכניתן יו"ד הועדה

אילן אפרת, רח' יהודה 14 בקעה גבושלים, ת"ז: 00505941 טל: 8734030