

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8622

שינוי 3/02 לתכנית מס' 2874, 2874 א', 2874 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8622 שינוי 3/02 לתכנית מס' 2874, 2874 א', 2874 ב', 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- 194 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' זכרון משה, רח' דוד ילין מס' 4.  
גוש 30066 חלקה 91,  
שטח בין קואורדינטות אורך - 220600 ל - 220650  
לבין קואורדינטות רוחב - 632600 ל - 632650  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- (א) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. חפירת קומת מרתף לשם יצירת מחסנים וחדר מונים.
  2. תוספות בניה בחזית צפונית של הבנין בקומות, קרקע, א, ו- ב', לשם הרחבות יחיד קיימות באותן הקומות.
  3. תוספת קומה עליונה המובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ב) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.  
 (ג) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 456 מ"ר.  
 (ד) הגדלת מס' קומות מירבי מ - 3 קומות ל - 4 קומות מעל קומת מרתף.  
 (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
 (ו) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.  
 (ז) תיקון שטח חלקה ע"פ מדידה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2874 ב', וההוראות שבתכנית מס' 8622 זו.

### 7. כפיפות לתכנית:

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.

### 8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2874 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

### 9. אזור מגורים

#### מיוחד:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף לשם יצירת מחסנים וחדר מונים.
  2. תוספות בניה בחזית צפונית של הבנין בקומות, קרקע (מפלט 1.45 -) א' (מפלט 1.40 +) ו - ב' (מפלט 4.25 +) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות.
  3. תוספת קומה עליונה המובלעת בתוך חלל גג הרעפים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 456 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	
295	100	195	---	---	---	295	100	195	שטחים מעל למפלס 0.00
161	114	47	60	60	---	101	54	47	שטחים מתחת למפלס 0.00
456	214	242	60	60	---	396	154	242	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, מעל קומת מרתף (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים) גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 3 יחיד. 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 התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) בקומה א' יותר שימוש לחנות בהתאם לנספח מס' 1.

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

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

**10. תיקון שטח חלקה:** שטח החלקה יהא 194 מ"ר ע"פ מדידה מעודכנת.

**11. חזית מסחרית:** א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"ם - 1980.

**12. חניה פרטית:** הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

**13. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

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

**16. 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.

17. תשתית:

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: עבודת 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: סלומה סימה

בלומנפלד סימה,

בעלי קרקע נוספים:

כהן רחמים, כהן אסתר

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

חתימת המתכנן:

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

תאריך: 20.3.03

