

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 8869  
שנוי מס' / לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8869, שנוי / לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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- 1207 מ"ר.

5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' בר גיורא מס' 13, גוש: 30069, חלקה: 235, שטח בין קואורדינטות אורך 220,025 ל- 220,100 לבין קואורדינטות רוחב 632,900 ל- 632,950. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:  
א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.  
ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:  
1. קביעת בינוי לשם הרחבת יח"ד קיימות.  
2. תוספת 2 קומות לשם בניית 8 יח"ד.  
3. קביעת בינוי במפלס 2.78 - לשם בניית מחסנים.  
ג. קביעת קוי בגין חדשים לתוספת הבניה כאמור.  
ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 2234.87 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 456.62 מ"ר שטחי שרות.  
ה. הגדלת מס' קומות מידבי מ- 3 ל- 5 קומות.  
ו. הגדלת מס' יח"ד מ- 12 יח"ד ל- 20 יח"ד.  
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ח. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.  
ט. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.  
י. קביעת הוראות בגין שטח גינה.

7. כפיפות לתכנית:  
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 8869 זו.

8. הוראות התכנית:  
ההוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עלולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב חול לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:  
א. יותרו הבינויים הבאים:

1. יותר תוספת בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות במפלסים +0.00, +3.56, +7.12.
  2. יותר תוספת של 2 קומות לשם בניית 8 יח"ד חדשות.
  3. יותר תוספת בניה במפלס 2.78 - לשם בניית מחסנים.
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ה באג  
מ.ר. נ  
דה 36. כני  
סל 11365

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספות הבניה הם 1733.26 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2552.52	317.65	188.68	128.97	2234.87	1350.71	884.16	שטחים מעל למפלס 0.00
193.87	193.87	193.87					שטחים מתחת למפלס 0.00
2746.39	511.52	382.55	128.97	2234.87	1350.71	884.16	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 6 קומות מעל מפלס 2.78 - . גובה הבנין המירבי יהא מצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 20 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה הקיים באזור וכמצוין בנספח מס' 1. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת 2 הקומות המוצעות 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.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א.
2. תאום עם מחלקת ביוב עיריית ירושלים.
3. תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מן הבניה.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבנין בשטח. יש להכין 8 מקומות חניה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. מבנים וגדר להריסה:

הגדר והמבנים המותחמים בקו מקווקו בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עצים לעקירה:

העצים המותחמים בקו מקווקו בתשריט מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לאחר תשלום אגרה כנדרש, ולאחר תאום עם מחלקת שפור פני העיר.

13. גינה:

שטח הגינה לא יפחת מ 50% משטח החצר. תרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. 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 נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

ממ  
ב"מ

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

דף 3  
תקנון תוכנית מס' 8869

16. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

17. 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.

18. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולהנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימות:

בעלי הקרקע:

מנחם סלים מ.ז. 049470131, אמזלג יוסף מ.ז. 54929724, וידיסלבסקי טובה מ.ז. 622563, רחנשטיין גרשום צבי מ.ז. 301921656, מלמד דבורה מ.ז. 00599571, זילברברג יחיאל מ.ז. 109089, משה דני מ.ז. 4713261, גולדהבר יהיאל שרגא מ.ז. 13816848, בולבין יעקב אהרון מ.ז. 54336865, שמואי איתן מ.ז. 7857023, שמואלי מאיר מ.ז. 59700906, ציוני אלדד מ.ז. 54276860.

מגישי התכנית:

עו"ד משה באב"ד, רח' בן יהודה 63 ב', י-ם. טל: 6231365.

המתכנן:

1. דינה לקרבה - אדריכלית, רח' מירסקי 3 רמות ירושלים, טל: 5869321.

2. חדוה קרלנשטיין - רח' מ. קדושי טלז 7, טלז-סטון, טל: 5330342.

משה באב"ד - עו"ד  
מ.ז. 6473  
94583  
02-6231365

משרד הפנים מחוז ירושלים  
8869  
אישור תכנית מס' 8869  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 414 ביום 20.10.04  
החלטה  
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
8869  
הפקדת תכנית מס' 8869  
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מס' 603 ביום 20.10.04  
החלטה  
יו"ר הועדה

מ.ז. 647  
משה בן  
8869