

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מתאר מפורטת

#### תכנית מס' 8131

שינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 4717

ושינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 2878

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8131, שינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 4717, ושינוי מס' 1 / 01 לתכנית מס' 2878. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון 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- 828 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' המושבה הגרמנית, רח' הצפירה מס' 1, גוש 30010, חלקה 80. שטח בין קואורדינטות אורך 220.860 – 220.815 לבין קואורדינטות רוחב 630.070 – 630.115 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת חנות קיימת באגפו הצפון – מזרחי של בנין קיים, בהתאם לנספח בינוי. (ב) קביעת קווי בניה חדשים לתוספת הבניה כאמור. (ג) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה המבוקשת ל- 31.00 מ"ר. (ד) קביעת הוראות בינוי בגין בינוי ופיתוח השטח.
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 שבתכניות מס' 2878 ו- 4717, וההוראות שבתכנית מס' 8131 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 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר וכן בתכנית מס' 2878, לגבי אזור מגורים 1. ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4717 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, וכן ההוראות הבאות:

(א) תותר תוספת בניה באגפו הצפון – מזרחי של בנין קיים לשם הרחבת חנות קיימת, בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) הבניין המסומן בתשריט בעיגול בצבע אדום הוא בנין אופייני וחלות עליו ההוראות שבסעיף 10 בתכנית מס' 2878 שאינן עומדות בסתירה להוראות תכנית מס' 8131 זו.

(ג) שטחי הבניה המרביים לתוספת בקומת קרקע, במפלס 0.00 + בבנין יהיו כ- 31.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

במפלס $\pm 0.00$ ומעליו	שטחים עיקריים (מ"ר)			שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ (מ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מתחת למפלס $\pm 0.00$	-	-	-	31.80	-	31.80	707.40	31.00	738.40
סה"כ	639.00	31.00	670.00	100.20	-	100.20	739.20	31.00	770.20

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית, כולל מדרגות פנימיות, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) תנאים למתן היתר בניה:

- (1) הקמת מתקן אשפה עבור מיכל אשפה בנפח של 1.100 ליטר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. מתקן האשפה כאמור יצופה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. גודל המתקן יהיה 1.40 מ' x 1.60 מ' נטו. מיקום המתקן יקבע בשלב קבלת היתר הבניה בשטח המגרש, להנחת דעת מחלקת התברואה בעיריית ירושלים.
- (2) תאום עיצוב הבינוי עם ועדת שימור אתרים בעיריית ירושלים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת כל עבירות הבניה המסומנים על גבי מסמכי התכנית של מגיש הבקשה להיתר בלבד.
- (ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יבנה הקיר המפריד בין החנות לחצר הצדדית, בחזית הדרום – מערבית של התוספת, ע"י מחיצה בסגנון סורג ברזל כהפרדה. ריצוף החצר יהיה מאבן טבעית.
- (ו) הבניה תהיה מאבן מאותו סוג, סיתות, גיוון, וכיחול אבן הבנייה הקיים בשטח. גג התוספת יהיה מנחושת וכל פרטי המסגרות יהיו מפרופילים בלגיים כמפורט בנספח מס' 1.
- מודגש בזאת כי תוספות הבניה המבוקשות בתכנית זו תיבננה באופן שתתאמנה לאופי הבניה הקיימת לשימור החלקה בשטח ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- (ז) כל שאר הוראות תכנית מס' 2818 ו- 4717 שלא שונו במפורש ע"י תכנית מס' 8131 זו ימשיכו לחול.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות (כאמור בהוראות תכנית המתאר).
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 לבנין בשטח.
12. 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.
13. אנטנות טלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כלשהי.

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

15. 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.

16. 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: עבודות 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 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.

מזרחי שלמה

חתימת בעלי הקרע

מזרחי שלמה, ת.ז. 30750  
 רח' הצפירה 1, ט.ל. 5632835-02  
 ירושלים

מזרחי שולמית, ת.ז. 30751  
 שמחוביץ בצלאל, ת.ז. 20853  
 (שמחוביץ) לוי סימה, ת.ז. 5392466  
 שמחוביץ אסתר, ת.ז. 91579-3  
 שמחוביץ משה, ת.ז. 91578  
 שמחוביץ אהרון, ת.ז. 91580

2061677 ת.ז. טובחי סלים בלאן,  
 33374174 ת.ז. יעקבי אוהד,  
 7633861 ת.ז. טרבלסי אבנר,  
 4876 ת.ז. טרבלסי חנה,  
 857943 ת.ז. גור תמי,  
 77567 ת.ז. גור יצחק,  
 55912 ת.ז. כהן אסתר,  
 27957 ת.ז. כהן דוד,  
 44446-3 ת.ז. גיל שיפרה,

משרד התכנון

חתימת מגיש התכנית

30750 ת.ז. מזרחי שלמה,  
 02- 5632835 ט.ל. רח' הצפירה 1,  
 ירושלים

*[Handwritten signature]*

חתימת המתכנן

**דורית גורן**  
 אדריכלית ומתכננת ערים  
 מ.ר. 25192

25192 מ.ר. אדר' דורית גורן  
 02 - 6247347 ט.ל. רח' אגריפס 8,  
 ירושלים 91021 ת.ד. 2193,

תאריך: 18 במרץ 2001, לדיון בוועדה המקומית.

20 באוגוסט 2001, להפקדה

18 באוגוסט 2003, למתן תוקף שור תכנית מס' 8/03

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 9/03 ביום 5-8-03  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה