

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מס' 8141  
 תכנית מתאר מפורטת  
 שינוי מס' 8/01 לתכנית 3770  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8141  
 שינוי מס' 8/01 לתכנית מס' 3770  
 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת  
 (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
 (להלן הוראות התכנית).  
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן : התשריט),  
 גליון 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 - 764 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת גאולים רחוב ראובן מס' 21.  
 גוש 30014  
 חלקה 157

שטח בין קואורדינטות אורך 629635 ל- 629580  
 לבין קואורדינטות רוחב 220770 ל- 220820

הכל עפ"י הגבולות הנסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- (א) שינוי ייעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, כל האמור בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
- (ד) הפיכת קומת מרתף לקומה המשמשת בחלקה למגורים.
- (ה) תוספת של- 69 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בשטח ל- 911 מ"ר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 מס' 3770 וכן ההוראות שבתכנית 8141 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 2 :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- (א) תותר תוספת בניה בקומת מרתף, (מפלס -3.00), לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.

ב) שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	קיים	
287	69	218	218	---	218	69	69	---	שטח מתחת למפלס 0.00
612	---	612	10	---	10	602	---	602	שטח מעל למפלס 0.00
899	69	830	228	---	228	671	69	602	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג) מס/ יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו וכי התוספת המוצעת בתוכנית זו תהווה אך ורק הרחבה של יחידת הדיור הקיימת בקומה שמעליה ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ה) שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ו) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא הגשת המסמכים הבאים לאישור המחלקה לאיכות הסביבה:  
 1. פרט למניעת חדירת גז ראדון  
 2. פרט להצנעת מזגן מפוצל.  
 3. פתרון למיקום ארובת תנור חימום.  
 ביצוע הבניה בהתאם למסמכים כאמור יהא ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר, בפיקוח המח' לאיכות הסביבה.

10. חניה פרטית:  
 א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, ובהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.  
 ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. תחנת שנאים:  
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
 בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. 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.
14. היטל השבחה:  
 א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראת החוק.  
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי הבקשה להיתר 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים כרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 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 יהיה תנאי למתן טופס 4.

#### חתימת בעלי הזכויות בקרקע :

הקרן הקיימת לישראל  
בנין המוסדות הלאומיים  
רח' המלך ג'ורג' 48, ירושלים

ישראל ג'ולייט וצבי  
רח' ראובן 21, ירושלים

סירקיס דבורה ושלמה  
רח' ראובן 21, ירושלים

אקסלרוד עפרה ויונתן  
רח' ראובן 21, ירושלים

דייויס מרים והלל  
רח' ראובן 21, ירושלים

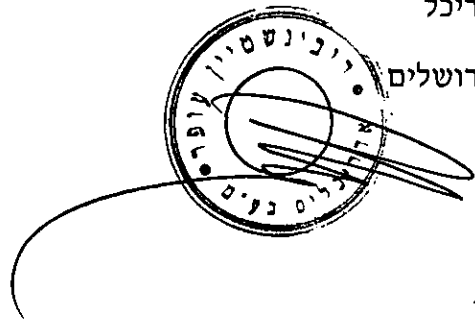
חתימת מגישי התכנית :

3, סירק 0

סירקיס דבורה ושלמה  
רח' ראובן 21, ירושלים

חתימת המתכנן:

רובינשטיין צבי - אדריכל  
ת.ז. 51801678  
רח' אבן גבירול 18, ירושלים  
טל. 02-5638823



תאריך: 30 יולי, 2003

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 8/4  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 603 ביום 8.6.03  
סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה