

✓  
1050530

מתוו ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8218

שינוי מס' 01 / 43 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
ושינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 4160  
( שינוי תכנית מתאר מקומית )

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא , תכנית מס' 8218 , שינוי מס' 01/43 לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 4160 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) , וגיליון 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- 466 מ"ר .
5. מקום התכנית : ירושלים , בית ישראל , רח' שפיצר 3 , 7 , גוש : 30060 חלקות: 42 - 47 , 93 , מגרש מס' 1 ע"פ תכנית 4160 .  
שטח בין קואורדינטות אורך 221325 ל- 221400  
שטח בין קואורדינטות רוחב 632600 ל- 632650  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .
6. מטרות התכנית : (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד ואזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.  
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה כמפורט להלן ובהתאם לנספח בינוי: בבניין 1 (מגרש מס' 1 עפ"י תכנית 4160) :  
1. התרת הסבת שטח מסחרי בקומת הקרקע למגורים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה.  
2. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.  
3. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בקומות הבניין הקיימות.  
בבניין 2 (מגרש חדש מס' 2) :  
1. התרת הסבת שטח קומת הקרקע לקומת חניה.  
2. קביעת בינוי לתוספת שלוש קומות חדשות לשם תוספת 3 יחידות דיור חדשות.  
(ג) קביעת קווי הבניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.  
(ד) הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל- 1044.1 מ"ר בשטח מגרש מס' 1 ול- 562.67 מ"ר בשטח מגרש חדש מס' 2.  
(ה) הגדלת מס' הקומות המרבי בבניין מס' 1 מ 3 ל 4 קומות מעל קומות מקלט ומחסנים ובבניין מס' 2 מקומה אחת ל 3 קומות מעל קומת חניה וקביעת גובה בניה מדבי.  
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

- (ז) ביטול החזית המסחרית הדרומית המאושרת בשטח מגרש מס' 1  
שנ"פ תכנית 4160.  
(ח) קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

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' 4160 וההוראות שבתכנית מס' 8218 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 המפורטות לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסידורין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4160 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספת בניה בשטח התכנית כמפורט להלן:  
(1) בבניין מס' 1 (מגרש מס' 1 ע"פ תכנית 4160):

(א) תותר הסבת שטח מסחרי בקומת הקרקע לשטח למגורים, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה.

(ב) תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת יחידת דיור חדשה.

(ג) תותרנה תוספת בניה בבניין הקיים לשם סגירת מרפסות.

(2) בבניין מס' 2 (מגרש חדש מס' 2):

(א) תותר תוספת שלוש קומות חדשות לשם תוספת שלוש יחידות דיור.

(ב) תותר הסבת שטח קומת הקרקע לחניה.

כל המפורט לעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

תותר תוספת של מרפסות זיזיות מעבר לקווי הבניין כאמור, כמפורט בנספח מס' 1.

(ב) שטחי הבנייה המרביים יהיו כמפורט בטבלאות שלהלן:

בבניין מס' 1

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	
945.63	294.52	651.11	22.13	22.13	-----	923.50	272.39	651.11	במפלס +0.00 ומעליו
98.47	-----	98.47	98.47	-----	98.47	-----	-----	-----	מתחת למפלס +0.00
1044.1	294.52	749.48	120.60	22.13	98.47	923.50	272.39	651.11	סה"כ

בבניין מס' 2

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	מאושר מוצע	סה"כ	
562.67	421.47	141.20	189.68	48.48	141.20	372.99	372.99	-----	שטחים במפלס +0.00 ומעליו
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס +0.00
562.67	421.47	141.20	189.68	48.48	141.20	372.99	372.99	-----	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניינים ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

(ג) מס' הקומות המרבי של בניין מס' 1 יהא 4 קומות מעל שתי קומות מקלט ומחסנים. מס' הקומות המרבי בבניין מס' 2 יהא 3 קומות מעל קומת חניה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 1 יהא 6 יחידות דיור ובבניין מס' 2 - 3 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין 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) מקום חניה אחד בקומת הקרקע בבניין מס' 2 מיועד לחניה של אחת הדיורות בבניין מס' 1 ולהבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 2) אישור תכנית חניה, תמרור ושילוט לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. ביצוע החניה, התמרור, שילוט, מעקות הבטיחות והסדרי הגיאומטריה הנדרשים יהא ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו. מודגש כי לא ינתן טופס 4 / או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

(ט) שטח עם זיקת

הנאה לציבור: השטח המסומן בתשריט בקווים אנכיים שחורים על הרקע הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

10. חזית מסחרית: א החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.  
ב לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עמד לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניינים בשטח.  
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.  
(ג) ראה סעיפים 9 (ח) 1 ( 2 ) לעיל.

12. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין.

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 המקומית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המקומית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע כחול.

(ג) השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

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

15. אנטנות טלוויזיה  
ורדיו: בכל בניין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמת של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. קולטי שמש  
על הגג: א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא קולטים).  
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 התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 מק שייגרם לדרך וכל 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 הבניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

*Handwritten signature*

חתימת בעלי הקרקע:

5556346/4 ת.י.

אברהם ירבלום  
רח' שפיצר 7 ירושלים  
טל. 02-5821667.7

001094508 ת.י.

ריבקה ירבלום  
רח' שפיצר 7 ירושלים  
טל. 02-5821667.7

*ריבקה א. ירבלום*

2563330/6 ת.י.

~~74354432~~ ת.י.

*שמאל בלויא*

שמואל בלויא  
רח' שאול עבוד 25 ירושלים  
טל. 02-5818802.7

74354432 ת.י.

קמיש נעים  
רח' שפיצר 7 ירושלים

*Handwritten signature*

חתימת מגישי התכנית:

5556346/4 ת.י.

אברהם ירבלום  
רח' שפיצר 7 ירושלים  
טל. 02-5821667.7

*ריבקה ירבלום*

001094508 ת.י.

ריבקה ירבלום  
רח' שפיצר 7 ירושלים  
טל. 02-5821667.7

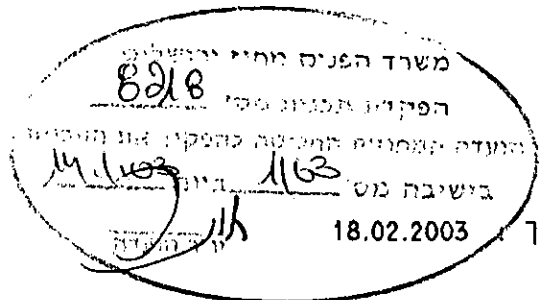
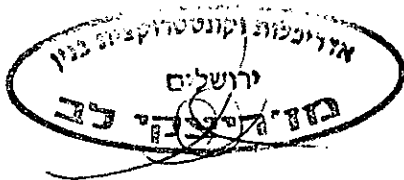
*שמאל בלויא*

2563330/6 ת.י.

שמואל בלויא  
רח' שאול עבוד 25 ירושלים  
טל. 02-5818802.7

011033784 ת.י.  
306620436 ת.י.

חתימת המתכנן:  
אדריכלות וקונסטרוקציה בניין לב מ'רצקי ע"י  
אלכסנדר אוסטובסקי - אדריכל  
רח' בן - יהודה 34 ירושלים 94583  
טל. 02-6247755.02 :פקס. 02-6242605



תאריך 18.02.2003