

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8259
שינוי מס' 3/2001 לתכנית מס' 3770
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זאת תקרא תכנית מס' 8259.
שינוי מס' 3/2001 לתכנית מס' 3770.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: "התכנית").

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: "הוראות התכנית").

גיליון של תשריט הערוך בק"מ 1:250
(להלן: "התשריט").

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק"מ 1:100
(להלן: "נספח מס' 1").

המסמכים הנם מחייבים ומהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית במלואה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

0.713 דונם

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גאולים (בקעה), רח' שמעון 5
גוש: 30014
חלקה: 16

שטח שבין קואורדינטות אורך 221000 ו-220965
לבין קואורדינטות רוחב 629450 ל-629500.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

מטרות התכנית:

6.

- (א) קביעת בינוי למבנה קיים בחלקה.
- (ב) קביעת שטחי הבניה וזכויות הבניה המרביים להקמת המבנה כאמור וקביעתם ל 740.67 מר' (שטחים מירביים).
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים להקמת המבנה כאמור בהתאם לקיים בשטח.
- (ד) קביעת מס' קומות בהתאם לחתך מבנה קיים, להשלמת קומת גג קימת, לתוספת בניה ולמיצוי זכויות בניה בחלל גג רעפים.
- (ה) הוספת תא מעלית היצוני הצמוד לקיר המבנה ולכניסה הראשית למבנה.
- (ו) קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

כפיפות לתכנית:

7.

על תכנית זאת חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו לה מעת לעת, ההוראות שבתכנית מס' 3770 וכן ההוראות שבתכנית מס' 8259 ז.

הוראות התכנית:

8.

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא את פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה וישנם סתירות בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

אזור מגורים 1 מיוחד:

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות הבאות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר הקמת מבנה בחלקה 16 בגוש 30014, כמפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום וכקיים בשטח בפרטי מפת הרקע.

(ב) מס' הקומות המרבי להקמת המבנה כאמור הוא 6 קומות כמפורט להלן וכמפורט בנספח הבינוי:

- (1) קומת קרקע (תחמונה ומסד)
- (2) קומת ראשונה
- (3) קומה שנייה
- (4) קומת בינים חלקית
- (5) קומה שלישית
- (6) קומת עלית גג.

(ג) שטחי הבניה המרביים למבנה החדש שבחלקה 16 יהיה סה"כ 740.67 מר'. שטחי הבניה כאמור מהווים שטחים עיקריים ושטחי שירות, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במר'			שטחי שירות במר'			שטחים עיקריים במ"ד			
סה"כ	מצע	קיים	סה"כ	מצע	קיים	סה"כ	מצע	קיים	שטחים מעל למפלס -ה- 0.00 -+
620.29	79.14	541.15	39.67	---	39.67	580.62	79.14	501.48	
120.38	---	120.38	---	---	---	120.38	---	120.38	שטחים מתחת למפלס -ה- 0.00 -+
740.67	79.14	661.53	39.67	---	39.67	701.00	79.14	621.86	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(א) מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת קרקע תחתונה וכן עלית גג המשמשת למגורים (חלל גג רעפים).
גובה הבניה יהא כמצוין בנספח מס' 1.

(ב) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 6 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ד) כחלק בילתי נפרד מהיתר זה יבוצע תיאום חזיתות ועיצוב המבנה עם מחלקת מהבדס העיר בעיריית ירושלים לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, ועל חשבונם, את כל המחקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכד'.
כל הצנורות החיצוניים (קרי הצנרת הגלויה במבנה) והגלויים הקיימים והחדשים יבוצעו בצנרת נחושת וכמהלכים אחידים במידת האפשר.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד.
לא תותר בניה בשלבים.

(ז) מגישי הבקשה להיתר הראשון יחויבו כציפוי המבנה נשוא הבקשה להיתר וכן חזית המבנה הסמוך לו בחלקה הגובלת באבן מסותת בגוון דומה למבנה בהתאם להנחיות נספח הבינוי ובאופן שישתלב בסוג, גוון ועיבוד האבן המצפה את המבנה.
הבניה באבן נסורה ללא סיתות אסורה.

(ח) השימושים המותרים במבנה המוצע בתכנית זאת יהיו בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לאזור מגורים 1 ובכפוף למגבלות המפורטות בתכנית מס' 3770.

11 הערה:

מודגש בזאת כי כל כל הוראות תכנית מס' 3770 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8259 זו ממשיכות לחול.

12 חניה פרטית:

הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה למבנה בשטח.

13 אנטנות טלוויזיה ורדיו:

תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14 קולטי שמש על הגג:

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג משופע (ללא דודים).

15 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 ו/או בחלק מהמבנה כתאום עם חברת חשמל ובאישור רשויות התכנון.

16 היטל השכחה:

- (א) הועדה המקומית תגבה היטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השכחה לרשות המקומית המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17 תשתית:

מגיש התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או תא ניקוז, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה, וכן כל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: "עבודות התשתית"). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו ו/או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים
הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על יד עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבותם 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' הנמצאים באותו שטח.

18. תתימות:

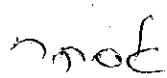
(א) בעלי הקרקע:



1. אידלמן שתיל ורד ת"ז: 559555306
אידלמן אמיר ת"ז: 00545657
רח' שמעון 5 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל': 02-6727372



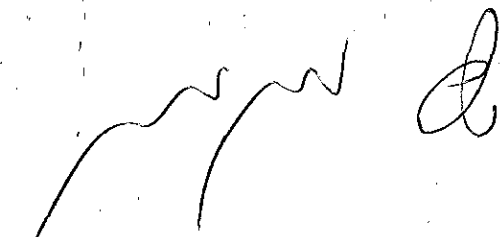
2. אלימלך בן-מאיר ת"ז: 12999811
רח' שמעון 5 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':



3. אסתר כהן ת"ז: 09914557
רח' שמעון 5 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':



4. בן חמו יהודה ת"ז: 098268
רח' שמעון 5 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':



5. מירון כהן ת"ז: 053489274
שרה כהן ת"ז: 053186060
רח' שמעון 5 שכ' גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':

מגיש התכנית: (ב)

1. אידלמן שתיל ורד ת"ז: 55955306
אידלמן אמיר ת"ז: 00545657
רח' שמעון 5 שכל גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל': 02-6727372

2. אלימלך בן-מאיר ת"ז: 12999811
רח' שמעון 5 שכל גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':

3. אסתר כהן ת"ז: 09914557
רח' שמעון 5 שכל גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':

4. בן חמו יהודה ת"ז: 098268
רח' שמעון 5 שכל גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':

5. מירון כהן ת"ז: 053489274
שרה כהן ת"ז: 053186060
רח' שמעון 5 שכל גאולים (בקעה)
ירושלים 93625
טל':

המתכנן: (ג)

זרמלן ושא"ל ארכיטקט
א. ג. 7873 יושל"ק 91078
פ"ב: 02-5335336
פ"ק: 02-5335287
פ"א: 06885370-4

גרשמו ושות' /
אדריכלים.
ת"ד 7873
ירושלים 91078

תאריך:

יום שלישי

ז' בסיון תשס"א

29 במאי 2001

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8259
הועדה המהוללת החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2603 ביום 11.5.01
סמנכ"ל תכנון
י"ד הועדה