

30/12/04

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

#### תכנית מתאר נקודתית עם הוראות של תכנית מפורטת

#### תכנית מס' 8549

#### המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים.

#### 1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8549 שינוי לתכנית מתאר מקומית (להלן: התכנית).

#### 2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט), גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: הנספח). תכנית הבינוי הנה מנחה בלבד פרט לגובה המבנה ומספר הקומות, מספר יחידות הדיור וקוי הבנין.

#### 3. גבולות בתכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. שטח התכנית:

כ - 596 מ"ר.

#### 5. מקום התכנית:

ירושלים, רח מנחם 9 שכונת זכרון משה  
גוש 30069, חלקה 168.  
שטח בין קואורדינטות אורך 220/300 ל-220/225  
לקואורדינטות רוחב 632/855 ל-632/800.  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות קרקע וא' לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומות אלה בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת שתי קומות לשם תוספת 6 יחידות דיור חדשות בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הריסת התוספות הקיימות בחזית הקדמית והאחורית .
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 2 קומות וגג רעפים ל- 4 קומות וגג רעפים.
- ה. הגדלת מס' יחידות הדיור מ- 8 יחידות דיור קיימות ל- 14 יחידות דיור.
  - ו. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
  - ז. התרת שימוש למגורים, כהרחבה של הדירות בקומה העליונה, בחלל גג הרעפים מגובה תקרת הקומה האחרונה.
- ח. קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 168, ל- 654 מ"ר שטחים עיקריים למגורים, ו- 86 מ"ר שטחי שרות. סה"כ 740 מ"ר.
- ט. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 14 יחידות דיור.
- י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## 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' 8549 זו. במקרה של סתירה חלות ההוראות של תכנית 8549 זו.

## 8. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 9. אזור מגורים מיוחד :

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספת של הרחבת שתי הקומות הקיימות ובניה של שתי קומות על הבנין הקיים והתוספת ובניה בחלל גג הרעפים, הכל בהתאם למפורט בנספח.
  - ב. תותר תוספת של 6 דירות בנוסף ל- 8 הדירות הקיימות. תותר בניה בחלל גג הרעפים כהרחבה של הדירות בלבד ולא מחדר המדרגות של הבנין.
  - ג. מס' הקומות המירבי בשטח יהא 4 קומות וגג רעפים. גובה הבנין המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
  - ד. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה המפורטות לעיל הם כמפורט להלן:
    1. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ה. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח החלקה יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים סה"כ	שטחי שרות	שטחי שרות מוצעים	שטחי שרות קיימים	סה"כ שטחים עיקריים	שטחים עיקריים מוצעים	שטחים עיקריים מאושרים	
1151	127	86	41	1024	654	370	שטחים מעל מפלס +0.00
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת מפלס +0.00
<b>1151</b>	<b>127</b>	<b>86</b>	<b>41</b>	<b>1024</b>	<b>654</b>	<b>370</b>	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

השטחים המבוקשים הינם עבור התוספות המצוינות בנספח בלבד. עבירות בניה במידה וקיימות בשטח אינן ולא תהיינה חלק מהשטחים המבוקשים.

1. מסי' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 14 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

2. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

3. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4. תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם המח' לשפור פני העיר לצורך הבטחת האמור להלן:  
לא תותר השארת פסולת ו/או חמרי בניה מחוץ לתחומי החלקה.  
לא תותר הפרעה לתנועה סדירה של הולכי רגל/ כל רכב בסמוך לחלקה 168.  
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ישוקמו הכביש/המדרכה שבסמוך לחלקה 168 כתנאי למתן טופס 4, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
2. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מח' הביוב בדבר התחברות תוספת הבניה למערכת הביוב/נקוז העירונית הקיימת.  
מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
3. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם חברת ה"בזק".
4. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תנאי למתן היתר הוא הריסת תוספות הבניה הבלתי מאושרות בחזית הקדמית והאחורית של הבנין.

י. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, לרבות דודים, קולטי שמש ואנטנת טלוויזיה ורדיו.

#### **10. סטיה ניכרת:**

סטיה ניכרת - גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה 0 סטיה ניכרת מתכנית, התשס"ב - 2002.

### 11. מבנה להריסה:

- א. המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר וכתנאי למתן היתר הבניה.  
ב. ראה סעיף 9 (ט) 5.

### 12. חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.  
הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

### 13. קולטי שמש:

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

### 14. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

### 15. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתלך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי מגישי התכנית לתקן על חשבונו 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 נמצאים באותו שטח. להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :



משרד עו"ד יצחק סלומון  
רח' המלך ג'ורג 25  
טל. 02-6294755

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד ת.ז. 6-869549  
ת.ד. 48179  
ירושלים 91481  
טל. 02-6789914

ליבנד יצחק אדריכל  
ת.ד. 48179 ירושלים  
טל. 02-6789914

21.12.04

