

1005855

-1-

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9517

שינוי מס' 03 / לתכנית המתאר המקומית
שינוי 03 / לתכנית מס' 3045 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9517
שינוי 03 / לתכנית מס' 3045 א' ולתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1
(להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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 - 862 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי מקור חיים, רח' מקור חיים 49, גוש 30130 חלקה 23
השטח בין קואורדינטות אורך 220050 ל- 220100
לבין קואורדינטות רוחב 628815 ל- 628870.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומה שלישית והוספת 2 יח"ד דיור חדשות.
2. תוספת קומה רביעית לבניין מאושר לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

3. שינוי יעוד מחסנים וחללים אטומים בהיתר ל - 2 יח"ד מגורים חדשות.
4. שינוי מפלסי רצפות מאושרות ע"י הגבהת מפלס רצפת קומה ראשונה ב - 40 ס"מ כדי לאפשר שינוי מחסנים במפלס +0.00 לשתי יח"ד.
5. הגדלת שטח חניה תת קרקעית, ע"י הפיכת חלל אטום מאושר במפלס -3.00 לשטח לחניה תת קרקעית.
6. בנית מחסנים תת קרקעיים במפלס -3.00.
7. בנית "חצרות אנגליים" במפלס -2.00.
8. תוספת 2 חניות תת קרקעיות במפלס -2.70.
9. שינויים פנימיים.
10. שינויים בפיתוח השטח.
11. בניית חדר מכוונת למעלית וחדר מדרגות לצורך יציאה לגג במפלס +14.90.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- ג. קביעת קווי בניין חדשים.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי בבניין מ - 3 קומות ל - 5 קומות, וקביעת גובה בניה מירבי לבניין.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 1,987.78 מ"ר. (מתוכס 683.18 מ"ר שטחי שירות)
- ו. הגדלת מס' יח"ד בשטח וקביעתם ל - 16 יח"ד.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- ט. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 9517 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
בכל מקרה של סתירה בחישוב שטחים בין הטבלה שבתקנון לנספח הבינוי, נספח הבינוי גובר.
במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
1. תוספת בניה בקומה שלישית והוספת 2 יח"ד דיור חדשות.
2. תוספת קומה רביעית לבניין מאושר לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
3. שינוי יעוד מחסנים וחללים אטומים בהיתר ל - 2 יח"ד מגורים חדשות.
4. שינוי מפלסי רצפות מאושרות ע"י הגבהת מפלס רצפת קומה ראשונה ב - 40 ס"מ כדי לאפשר שינוי מחסנים במפלס +0.00 לשתי יח"ד.

5. הגדלת שטח חניה תת קרקעית, ע"י הפיכת חלל אטום מאושר במפלס -3.00 לשטח לחניה תת קרקעית.
6. בנית מחסנים תת קרקעיים במפלס -3.00.
7. בנית "חצרות אנגליים" במפלס -2.00.
8. תוספת 2 חניות תת קרקעיות במפלס -2.70.
9. שינויים פנימיים.
10. שינויים בפיתוח השטח.
11. בניית חדר מכונות למעלית וחדר מדרגות לצורך יציאה לגג במפלס +14.90.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים לבניה מתחת למפלס 0.00 + בטוש אדום, ובקו נקודה בטוש אדום לבניה מעל מפלס 0.00 + בהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1987.78 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
423.35	153.08	270.27	423.35	153.08	270.27	—	—	—	מתחת למפלס 0.00
1564.43	739.88	824.55	259.83	81.87	177.96	1304.60	658.01	646.59	מפלס 0.00 ומעליו
1987.78	892.96	1094.82	683.18	234.95	448.23	1304.60	658.01	646.59	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מספר קומות מירבי של בנין יהיה 5 קומות. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחיד בבניין לא יעלה על 16 יחיד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, 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, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מס' 1.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים לגג הבטון השטוח החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתקומנה בשטח.
ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. גדר להריסה:

הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.
השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

14. קולטי שמש על הגג:

- 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס

חתימת בעלי הקרקע: _____
מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התכנית: _____
יעקב בן שלמה, רח' פרחי חן 11 ירושלים
ט.ל. 02-6528319 ת.ז. 438853

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 513401141
חתימת המתכנן: _____
חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
ט.ל. 02-6528316 ח.פ. 513401141

תאריך: 24.11.04

