

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9077

שינוי מספר 03 / 40 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי מס' 03 / 2 לתכנית מס' 4443

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9077 שינוי מס' 03 / 40 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 03 / 2 לתכנית מס' 4443 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-3 גיליונות של תוכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 בחלקה 35 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2 בחלקה 36 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 3 בחלקה 37 הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 788 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' שמואל הנביא, רח' שמואל הנביא מס' 64, 66, 68. גוש 30102 חלקות 35, 36, 37, חלקי חלקה 34, שטח בין קואורדינטות אורך - 221200 ל - 221250 לבין קואורדינטות רוחב - 633325 ל - 633375 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

(א) שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:

בבנין 1 (חלקה 35)

1. תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים, והרחבת יח"ד קיימת.
2. תוספת בניה בקומות א', ב', ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יח"ד חדשה.
4. תוספת מעלית.
5. קביעת חזית מסחרית לרח' שמואל הנביא.

בבנין 2 (חלקה 36)

1. תוספת בניה בקומת מרתף לשם תוספת מחסנים.
2. תוספת בניה בקומות, קרקע א' ו - ב' לשם הרחבת חנויות, והרחבת יח"ד קיימות.
3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה (תוספת הקומה מאושרת בתכנית 4443).

בבנין 3 (חלקה 37)

1. תוספות בניה בקומות מרתף, קרקע ו - א' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- (ג) קביעת קווי בנין לתוספות הבניה, כאמור.
- (ד) הגדלת מסי קומות בבנין 1 מ - 3 ל - 4 קומות מעל קומת מרתף, בבנין 2 מ - 3 ל - 4 קומות מעל קומת מרתף, ובבנין 3 מ - 3 ל - 4 קומות, מעל קומת מרתף.
- (ה) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין ביטול שטח עם זכות מעבר לטובת חלקה 36, בשטח חלקה 35 (שנקבעה בתכנית 4443).
- (ח) קביעת הוראות בגין ביטול שטח חניה פרטית לחלקה 36 (שנקבעה בתכנית 4443).

- (ט) קביעת הוראות בגין שטח לחניה פרטית בחלקה 35.
 (י) קביעת הוראות בגין חזית מסחרית בחלקה 35.
 (יא) קביעת הוראות בגין הריסת גדרות, מבנה ומדרגות.

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' 4443, 2884 וההוראות שבתכנית מס' 9077 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות המתאר המקומית לירושלים ותכנית 4443 לגבי אזור מסחרי בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

בבנין 1 (חלקה 35)

1. תוספת בניה בקומת מרתף (מפלס -3.15) לשם תוספת מחסנים, ותוספת בניה לשם הרחבת יחיד קיימת.
2. תוספת בניה בקומה א' (מפלס ± 0.00), קומה ב' (מפלס $+ 3.25$), וקומה ג' (מפלס $+ 6.50$), לשם הרחבת יחיד קיימות.
3. תוספת קומה עליונה (במפלס $+ 9.75$) לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה ולשם תוספת יחיד חדשה.
4. תוספת מעלית.

בבנין 2 (חלקה 36)

1. תוספת בניה בקומות מרתף (מפלס 2.40 -) לשם תוספת מחסנים.
2. תוספת בניה בקומת קרקע (מפלס 0.00 ±), קומה א' (מפלס 3.70 +), וקומה ב' (מפלס 6.76 +) לשם הרחבת חנויות ויחידות דיור קיימות.
3. תוספת קומה עליונה במפלס 9.82 + לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

בבנין 3 (חלקה 37)

1. תוספת בניה בקומות מרתף, קרקע ו - א' (מפלסים 3.06 -, ± 0.00, + 3.25) לשם הרחבות יחיד קיימות.
 2. תוספת קומה עליונה (במפלס 9.60 +) לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1-3 בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם:

לבנין מס' 1 בחלקה 35 - 858 מ"ר

לבנין מס' 2 בחלקה 36 - 820 מ"ר

לבנין מס' 3 בחלקה 37 - 801 מ"ר

כמפורט בטבלאות שלהלן:

בנין מס' 1 חלקה 35	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מעל למפלס 0.00	411	204	615	48	26	74	459	230	689
מתחת למפלס 0.00	60	14	74	30	65	95	90	79	169
סה"כ	471	218	689	78	91	169	549	309	858

בנין מס' 2 חלקה 36	שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מעל למפלס 0.00	364	227	591	32	9	41	396	236	632
מתחת למפלס 0.00	---	---	---	148	40	188	148	40	188
סה"כ	364	227	591	180	49	229	544	276	820

סה"כ במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין מס' 3 חלקה 37
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
624	219	405	45	10	35	579	209	370	מעל למפלס 0.00
177	43	134	14	---	14	163	43	120	מתחת למפלס 0.00
801	262	539	59	10	49	742	252	490	סה"כ

הערות לטבלאות:

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

(ג) מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 4 קומות מעל קומת מרתף, בנין מס' 2 יהא 4 קומות מעל קומת מרתף, ובנין מס' 3 יהא 4 קומות מעל קומת מרתף גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספחים מס' 1-3.

(ד) תותר תוספת יח"ד חדשה בבנין מס' 1 (חלקה 35), ומובהר בזאת כי מעבר ליח"ד חדשה אחת לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם 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 הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.

(ז) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בכל בנין בפני עצמו, תוספת קומות בנפרד ובניה בתזיתות בנפרד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית פיתוח לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה, התכנית תכלול הסדרת הגישה לחניה, הסדרת החניה ועבודות פיתוח בשטח, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה בחלקה 35 בגוש 30102 ועל חשבונם ובתאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם שרותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור להלן:
 - א. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.
 - ב. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.
 - ג. התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה.
 - ד. התוספות יהיו כפופות לתקנות התכנון והבניה סעיף 7.00.83 בניה למגורים מעל למפלס הגג בבנין קיים (תיקון התשנ"ו 3).
3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספות הבניה בחלקות 35-36-37 ינקו מגישי הבקשה להיתר את כל חזיתות הבנין, ויסדירו השילוט בה על ידם ועל חשבונם, כל בנין בנפרד בעת הגשת הבקשה להיתר.
4. תנאי למתן היתר בניה בכל אחת מהחלקות יהא ציפוי חלקי המבנה נשוא הבקשה להיתר שאינם מצופים באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים (הבניה באבן נסורה חלקה אסורה).
5. תנאי למתן היתר בניה בכל אחת מהחלקות יהא הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
6. תנאי למתן היתר בניה בחלקה 35 יהא ציפוי החזית המזרחית של הבנין באבן על ידי ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר.

10. חזית מסחרית:

א. החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

ב. לא יבוצע שילוט על קירות היצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

11. חניה פרטית:

(א) הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. מבנה, גדר, ומדרגות להריסה:

המבנה, הגדר, והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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 או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלויזיה

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

ורדיו:**17. קולטי שמש**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

על הגג:

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים)

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית 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 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 נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי בין 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 / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגישי התכנית: שלום שישא
שלום שישא, רח' שמואל הנביא 68 ירושלים טל': 5325958

בעלי הקרקע:

חלקה 35 - דיויס דוד וגיקלין

חלקה 36 - אזכוריה יעקב, אזכוריה רעיה, סימון גבריאלי, שוורץ ישראל, ברויאר יוסף.

חלקה 37 - מונזון אליקים, אבנון (מונזון) קליה.

יצחק רוזנבלו אודיכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 10.2.05

