

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8590

שינוי 02 / לתכנית מס' 3137

(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8590
שינוי 02/ לתכנית מס' 3137
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 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 - 748 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי קוממיות, רח' ארלוזורוב מס' 9, גוש 30026 חלקה 54
השטח בין קואורדינטות אורך 220550 ל- 220600
לבין קואורדינטות רוחב 631160 ל - 631210.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. שינוי במפלסי הקומות שאושרו בהיתר מס' 49873.
 2. חפירת קומת מחסנים תת קרקעית במפלס 6.29 - .
 3. תוספת בניה בקומות: חניה במפלס 3.91-, קרקע, ראשונה, שניה, שלישית, ורביעית.
 4. בנית 2 מקומות חניה לטובת פרויקט ברח' רדק 17.

5. תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות וחדר מדרגות ליציאה לגג בקומת מפלס + 14.45.

כל האמור לעיל לשם הרחבת יח"ד ותוספת מקומות חניה ובהתאם לנספח הבינוי.

- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים ל - 2,425.25 מ"ר מתוכם 1,474.57 מ"ר עיקרי ו - 950.66 מ"ר שטחי שירות.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגיו גדרות להריסה
- ז. הקטנת מסי יחידות דיור מ-15 יחידות מאושרות ל - 9 יחידות.
- ח. הוספת קומה נוספת במפלס + 2.21.
- ט. חישוב חדש של הקומות המאושרות על פי התכנון המוצע בתכנית.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 8590 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת. נספח הבינוי מחייב לעניין מספר הקומות, גובה הבניינים, קונטור הבניין, חזית מערבית של הבניין לשימור.

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 בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. שינוי במפלסי קומות שאושרו בהיתר מסי 49873.
 2. חפירת קומת חנייה במפלס -3.91.
 3. תוספת בניה בקומת חניה במפלסים -3.91, בקומת קרקע (מפלסים +0.00 - 0.85, בקומה ראשונה (מפלס + 2.21), בקומה שניה (מפלסים + 4.76, + 5.27), בקומה שלישית (מפלס + 8.33), בקומה רביעית (מפלס + 11.39), תוספת בריכת שחיה, חדר מכונות וחדר מדרגות ליציאה לגג בקומת מפלס + 14.45.
 5. הוספת קומה נוספת במפלס + 2.21.
 6. שינוי חלוקה פנימית של בינוי בהתייחס להיתר מסי 49873.
 7. חשוב חדש של הקומות המאושרות על פי התכנון המוצע בתכנית.
 8. הקטנת מסי יחידות דיור בבניין מ-15 יח"ד מאושרות ל - 9 יח"ד.
 9. מספר הקומות יהיה 4 קומות בחזית לרחוב ו - 5 בחזית האחורית כפי שמופיע בנספח הבינוי.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת על קרקעית ובקו נקודותיים בטוש אדום לתוספת תת קרקעית.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 2,425.23 מ"ר כמפורט בטבלה להלן :

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 87/845.1	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 87/845.1	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תיק בניין 87/845.1	
772.47	339.30	433.17	772.47	339.30	433.17	—	—	—	מתחת למפלסים / -0.85 0.00
1652.76	864.33	788.43	178.19	178.19	—	1474.57	686.14	788.43	מפלסים / -0.85 0.00 ומעליהם
2425.23	1203.63	1221.60	950.66	517.49	433.17	1474.57	686.14	788.43	סה"כ

הערות לטבלה :

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

- ג. מספר קומות מירבי של הבנין יהיה 5 קומות מעל שתי קומות חניה ומחסנים תת קרקעית.
- גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיור בבניין הינו 9 יחידות דיור. וזאת בכפוף לאמור בסעיף 6 לא'.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 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. תכסית קומת החניה לא תעלה על 75% תכסית וזאת כדי לשמור על 25% משטח המגרש עבור חדירת נגר עילי.
- ח. גובה הבניין, מספר הקומות וקו הבניין האחורי יחשבו הוראה אדריכלית שכל סטיה ממנה תחשב כסטיה ניכרת.
- ט. שלבי ביצוע:
 - י. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
 - י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הגישה לחניה.
 2. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 3. תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים.
 4. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.
 5. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה.
 6. תאום עם רשות העתיקות.

10. חזית לשימור:

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם רכזת מח' השימור של עיריית ירושלים.
 ב. ראה סעיף 9 ח - 3.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה בשטח.
 ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.
 ג. בתחום הפרוייקט ייבנו 2 מקומות חניה נוספים עבור פרוייקט ברח' רדק 17.

12. גדר להריסה:

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

13. 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.

14. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

15. 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.

16. 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.

17. תשתית:

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"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/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

ליכט הרי דרכון 9762170 אצל עו"ד רן פליישר רח' נחום חפצדי 5, ירושלים
טל. 02 - 6595544

ליכט פרידה דרכון 9762171, אצל עו"ד רן פליישר, רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02 - 6595544

פליישר שירלי ת.ז. 28820603 אצל עו"ד רן פליישר, רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02 - 6595544

פליישר רן ת.ז. 59850545, רח' נחום חפצדי 5 ירושלים
טל. 02 - 6595544

פליישר רוברט ת.ז. 65077925 אצל עו"ד רן פליישר, רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02 - 6595544

ליכט דני, דרכון 6749951 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02 - 6595544

גבע קרין, ת.ז. 32114704 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5 ירושלים
טל. 02 - 6595544

שטרנבוך רות, דרכון 5580154 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5 ירושלים
טל. 02 - 6595544

חתימת מגישי התכנית :

שטרנבוך רות דרכון 5580154 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02-6595544

פליישר רוברט ת.ז. 65077925 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5 ירושלים
טל. 02-6595544

גבע קרין ת.ז. 32114704 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02-6595544

ליכט דני, דרכון 6749951 אצל עו"ד רן פליישר רח' חפצדי 5, ירושלים
טל. 02-6595544

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 513401141

חתימת המתכנן :

חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
טל. 02-6528316 ת.ז. 5143399

משרד הפנים מחוז ירושלים
8690
אישור תכנית מס' 8690
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 7105 ביום 2-205
י"ד הועדה

תאריך: 21.9.04
משרד הפנים מחוז ירושלים
8696
הפקדת תכנית מס' 8696
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8101 ביום 4.9.04
י"ד הועדה