

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8846 א

תוכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מס' 1210

שינוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8846 א'
שינוי לתכנית מס' 1210
שינוי לתכנית מתאר מקומית
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות בכתב).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
כל מסמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3 גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4 שטח התכנית:

כ- 300 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רחביה, רח' הרצוג 9,

גוש 30024, חלקה 43.

קואורדינאטות: אורך בין 220100 לבין 210025
רוחב בין 630750 לבין 630800

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרת התכנית:

- א. שינוי יעד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה ברוחב הרצוג 9 לשם הרחבת דירות קיימות.
- ג. קביעת הוראות בינוי להפיכת חלל בקומת מס'ד למשרד, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה.
- ה. תוספת 179.50 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המדביים ל-511.50 מ"ר, מתוכם 443.00 מ"ר שטחים עיקריים, בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו ממנן לזמן נכן חלות ההוראות שבתוכנית זו.

8 הוראות התכנית:

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

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

9 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידוגין עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבע בתכנית 1210 וכן בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- א. תותרנה תוספות בניה ובניין שבחלקה 43 בגוש 30024 בהתאם לנספח מס' 1.
- ב. תותר הפיכת שטח החלל בקומת מס'ד (מפלט 2.60-) למשרד בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. קווי הבניין המדביים במפלט תת קרקעי בחלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום ובמפלט על קרקעי בקו שתי נקודות באדום.

ג. שטחי הבנייה המרביים לחוספת הם 511.50 מ"ר כמפורט להלן:

שטחי מסחר (במ"ר)			מפלס	שטחי מגורים (במ"ר)			מפלס
סה"כ	מוצע	קיים		סה"כ	מוצע	קיים	
47.00	47.00	—	מתחת 0.00	—	—	—	מתחת 0.00
—	—	—	מעל 0.00	396.00	110.00	286.00	מעל 0.00
47.00	47.00	—	סה"כ	396.00	110.00	286.00	סה"כ

סה"כ במ"ר	שטחי שידות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מפלס
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
93.00	46.00	—	46.00	47.00	47.00	—	מתחת 0.00
418.50	22.50	22.50	—	396.00	110.00	286.00	מעל 0.00
511.50	68.50	22.50	46.00	443.00	157.00	286.00	סה"כ

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

ד. מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות. (3 קומות מעל קומת מסד).

ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מספר 1

ו. מס' יחידות הידוד בבנין יהא 3 יח"ד, וקומת מס"ד משרדים. מודגש בזאת כי לא תותר כל חוספת של יחידת דיור בגין חוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ז. הבנייה תבוצע באכ"ט טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ח. שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד.

ח. מבנה להריסה:

המבנים המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה על חשבון דיירי הבית בלבד.

ט. תנאים למתן היתר בניה.

1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה ואישורן במח' המים.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.
3. תיאום עם מח' הג"א בדבר המקלט הקיים.

10. תכנית לצורכי רישום (תצ"ר).

- 10.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.1 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

11. סטייה ניכרת.

השימוש המותר בקומת קרקע במפלס 0.00 יהא משרדים וכל שימוש אחר ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

12. חזית מסחרית.

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלוצות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאך לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

13. חניה פרטית

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה בשטח.

14. תחנת שנאים:

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

15. אנטנות טלוויזיה ונדרי:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה חוספת כל שהיא.

16 קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. פתרון התכנוני שעון אישור מהנדס העיר.

17 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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18 תשתית:

מגישי התוכנית 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 תשתית) 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 התוכנית 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 4.

חתימת בעלי קרקע:

שדיקי שמואל ת.נ. 56578175
רח' הרצוג 9
טלפון: 02-6427795

חתימת מגישי התוכנית:

שדיקי שמואל ת.נ. 56578175
רח' הרצוג 9
טלפון: 02-6427795

חתימת המתכנן:

חיימן ישראל, 84983
רחוב ראובן אבי 18
פסגת זאב מרח' כלי
טל' 050-5733767

משרד המים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8846
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 25-07-2004
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה