

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8692 א'
שינוי מס' 33/2003
לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8692 א'.

שינוי 33/2003

לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

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

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

גיליון אחד של תכנית הבינוי הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 1)

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 0.219 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת סנהדריה, רחוב שאול המלך 32.

גוש 30106 חלקה מס' 114.

וחלק מחלקה מס' 115.

שטח בין קואורדינטות רוחב - 634050-634000.

לבין קואורדינטות אורך - 220850-220900.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 2 מיוחד.

ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומה תת קרקעית ובקומות: א, ב, ו - ג' לשם הרחבות יחיד קיימות.

2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי .
 ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 ד. הגדלת שטחי הבניה וקביעת השטחים המוצעים לתוספת הבניה ל
 227.9: מ"ר שטחים עיקריים.
 ה. הגדלת מסי הקומות משלוש קומות לארבע קומות מעל קומה תת קרקעית.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
 ז. קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8692 א' ז.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב הן בתשריט, והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי 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.

9. אזור מגורים 2 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומה התת קרקעית [מפלס: -2.80] ובקומות: א, [מפלס: 0.00] ב' [מפלס: +3.00] ג' [מפלס: +6.00] לשם הרחבת יחיד קיימות.
2. תוספת קומה עליונה מפלס [9.00+] לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה ובקו נקודותיים בדיו אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים לתוספת ייקבעו ל: 227.90 מ"ר שטחים עיקריים, כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		שטחים מעל מפלס 0.00
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
209.62	209.62	-----	-----	209.62	209.62	

18.28	18.28	-----	-----	18.28	18.28	שטחים מתחת למפלס 0.00
227.90	227.90	-----	-----	227.90	227.90	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים **לתוספת** בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומה תת קרקעית, גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור 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. הבנייה 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 הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המיתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר הבניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח
2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת מקומות החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.
3. תנאי למתן היתר יהיה תכנון סגירה אחידה של המרפסות הקיימות והמוצעות.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה גג שטוח ללא גג רעפים.
5. העמודות בצד דרום ומזרח המסדירות את המרפסות תיבנה עד לפני הקרקע וכל החזית תוסדר בסגירה באבן.

10. חניה פרטית:

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

11. גדרות ומבנים להריסה:

המבנים והגדרות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שבניהם.

12. חריגות בניה להריסה:

חריגות הבניה המסומנת בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדת להריסה.

13. דרכים :

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
א. 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 חו"ד מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי . שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

16. אנטנות טלויזיה ורדיו :

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

17. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
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, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע 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 שיגרם לדרך ולכל מיתקן 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.

חתימות:

מגישי התכנית : יעקוב ירוסלבסקי
ת.ז. : 59818674 מסי טל: 052-861887
כתובת: רחוב שאול המלך 32 ירושלים.

חתימה : יעקוב ירוסלבסקי

בעלי הקרקע:

יעקוב ירוסלבסקי
ירוסלבסקי רבקה
מילר [פישר] לאה
מילר מאיר
ביכלר בלה
ביכלר משה

כתובת : רחוב שאול המלך מסי : 32
ירושלים

המתכנן:

אדריכלית לאה סבן
רחוב ישפה 27 מבשרת
מיקוד 90805
אדריכלות והנדסה
מדי רש. ת.ז. 00584225

תאריך :

10/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 128692
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 26.7.05 ביום 26.7.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה