

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10124שינוי 1/04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10124 שינוי מס' 1/04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100 (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- 456 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי כרם אברהם, רח' יונה 31, גוש 30081 חלקה 134, שטח בין קואורדינטות אורך - 220685 ל- 220725 לבין קואורדינטות רוחב - 633090 ל- 633130 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה לבנין הקיים, וכמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לבניית מחסנים וחדר גז בקומת מרתף.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה ולצירוף מרפסות פנימיות לשטח הדירות הקיימות בקומות קרקע, א' ו - ב', עבור הרחבות דיור לדירות הקיימות.

3. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מובלעת בחלל גג הרעפים, לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. (ג) הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 ל- 4 קומות (מהן קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים), מעל קומת מקלט ומחסנים.

(ד) קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה, כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 426 מ"ר מהן 359 מ"ר שטחים עיקריים.

(ו) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

(ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 10124 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, והן בתשריט ובנספח 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.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר בניית מחסנים וחדר גז בקומת מרתף, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותרנה תוספות בניה וצירוף מרפסות פנימיות לשטח הדירות הקיימות בקומות קרקע, א' ו-ב', בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, מודגש בזאת כי קו הבנין אפס המוצע בחזית הדרום מזרחית הינו עבור חדר גז במפלס 3.0 - בלבד ולא תותר בניה על קרקעית בשטח זה.

(ג) תותר תוספת קומה (מובלעת בחלל גג הרעפים) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) מספר הקומות המירבי יהא 4 קומות (מהן קומה עליונה מובלעת בחלל גג רעפים), מעל קומת מקלט ומחסנים, כמפורט בנספח מס' 1. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) שטחי הבניה המירביים יהיו 927 מ"ר, כמפורט בטבלה דלהלן:

סה"כ			שטח מוצע			שטח מאושר לפי היתר מס' 25124			
סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	
836.28	41.06	795.22	378.09	19.16	358.93	458.19	21.90	436.29	מעל למפלס 0.00
90.68	90.68	---	47.71	47.71	---	42.97	42.97	---	מתחת למפלס 0.00
926.96	131.74	795.22	425.80	66.87	358.93	501.16	64.87	436.29	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ו) סה"כ מסי יח"ד בבנין יהא 6 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית.

(ז) מתקנים משותפים הנמצאים על גג הבנין יועברו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם לגג התוספת, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר המיגון במקום.

2. מגישי הבקשה להיתר בניה יגישו תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים בעיריית ירושלים.

3. תשלום היטלי ביוב ישולם כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר.

4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.

(ט) אישור משרד העבודה בדבר תקינות חדר הגז יהיה תנאי למתן טופס 4/תעודת גמר לבניה המוצעת בתכנית זו.

(י) הבניה תהיה באבן מסוג סיתות, גוון וכיחול אבן הבנין הקיים.

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

10. חניה פרטית:

המבנה וגדרות המותחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. מבנה וגדרות

להריסה:

12. תחנת שנאים
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות בתכנון.

13. 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.

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

ורדיני:

15. קולטי שמש
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

על הגג:

16. 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 ייקבע 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: _____

משה אהרן סולובייציק, רח' יונה 31 ירושלים ת"ז: 055467567 טל': 5388615
 יהודה אריה הנדלר, רח' יונה 31 ירושלים ת"ז: 52159738 טל': 5383028
 ארנוולד ברוין, רח' יונה 31 ירושלים ד. קנדי: PC 211937 טל': 5382385
 משה פישר, רח' יונה 31 ירושלים ת"ז: 5429586 טל': 5386647
 נתנאל לינדר, רח' יונה 31 ירושלים ת"ז: 0234963 טל': 5383618
 יצחק אייזיק לינדר, רח' יונה 31 ירושלים ת"ז: 025551441

משה פלינק
חתימת המתכנן: **אחריאל מר. 8115**

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510482

תאריך: 4.5.05

מיט מ...
 אישור תכנית מס' 16/24
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 16/24 ביום 18-05-05
 יו"ר הועדה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 16/24
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 16/24 ביום 18-05-05
 יו"ר הועדה _____