

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8369

שינוי 1/03 לתכנית מס' 2748

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

"תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8369 שינוי 1 / 03 לתכנית מס' 2748, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של תכנית בינוי 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- 1.272 דונם.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' תל ארזה, רח' גרוסברג מס' 7, גוש 30080 חלקה 265, שטח בין קואורדינטות אורך - 220525 ל- 220600 לבין קואורדינטות רוחב - 633650 ל- 633725 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. עמודים בקומת קרקע לתמיכה בתוספת הבניה בקומות שמעליה.
2. תוספת והגדלת מחסנים בקומת הקרקע.
3. תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות לפי המסומן בנספח הבינוי.
(ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 2968 מ"ר.
 (ה) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין סככה להריסה.
 (ז) ביטול חזית מסחרית.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2748, וההוראות שבתכנית מס' 8369 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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). וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2748 לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המתחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

9. אזור מגורים

מיוחד:

1. יותרו עמודים בקומת קרקע במפלס 2.60 - לתמיכה בתוספת הבניה בקומות שמעליה.
2. תותר תוספת והגדלת מחסנים במפלס 2.60 - בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
3. תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות (מפלסים: 0.00, + 3.06, + 6.12, + 9.18) הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
2304.87	628.85	1676.02	187.42	---	187.42	2117.45	628.85	1488.60	שטחים מעל למפלס 0.00
659.62	203.22	459.40	662.62	203.22	459.40	---	---	---	שטחים מתחת למפלס 0.00
2967.49	832.08	2135.42	850.04	167.99	646.82	2117.45	628.85	1488.60	סה"כ

הערה לטבלה:

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

(ג) מסי הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת חניה, מחסנים ומקלט, גובה הבנין המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 14 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד.

(ז) לא יהיה ניתן להבליט מרפסות זיו נוספות, הוראה זו תיחשב כהוראה אדריכלית שסטייה ממנה תיחשב סטייה ניכרת.

(ח) תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית מפורטת הכוללת תכנית החניה והגישה לחניה באגף לתחבורה ושרותי הנדסה, הביצוע והתכנון יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

2. ראה סעיף 12.

תבוטל חזית מסחרית שנקבעה בתכנית מס' 2748 המאושרת.

10. חזית מסחרית:

1. תכנית החניה הינה מנחה בלבד.
2. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא תוספת מקום חניה 1 בתחום החלקה בתיאום עם אגף החניה בעיריית ירושלים.
3. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

11. חניה פרטית:

הסככה המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. סככה להריסה:

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.

13. תחנת שנאים:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

15. קולטי שמש

על הגג:

(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.

16. היטל השבחה:

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.

17. תשתית:

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 בעלי הקרקע ומגישי התכנית: _____

ועד הבית ע"י:

חזה סולוביצ'יק
חיים שוורצמן
בעלים נוספים:

חזה סולוביצ'יק, רח' גרוסברג 7 ירושלים ת"ז: 022972335 טל': 5370782

חיים שוורצמן, רח' גרוסברג 7 ירושלים ת"ז: 028641280 טל': 5389517

יוניב ירחמיאל, ת"ז: 87873

מנדלסון יהודית, מ"ד: 0671500

סלומון אהרון, ת"ז: 17848

לב אברהם אליעזר, ת"ז: 057208969

מנדלוביץ ארנסט, מ"ד: C.E 375362

יעקב גרינפלד, ת"ז: 57182628

מילר אלי, ת"ז: 017167529

לודמיר ישראל, ת"ז: 53357711

אדריכל סר. 8333

חתימת המתכנן: _____

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8269
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1166 ביום 21.06
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: _____
מס' _____
מס' _____
מס' _____
מס' _____