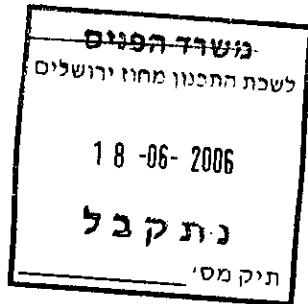


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 9232



שינוי מספר 16/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית איחוד חלקות בהסכמה

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9232, שינוי מספר 16/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח העוהך בקנ"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:

שטח התכנית במ"ר: כ-271

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	מאה שערים		
רחוב:	חברת הש"ס	מספר בית	22

חלקות הנחתכות בשלמותן:				
גוש	30063	חלקה	28	29

קואורדינטות:			
רוחב: בין	632600	לבין	632640
אורך: בין	221150	לבין	221185

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מסחר לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. חפירת קומת מרתף לשם הגדלת מחסן קיים.
 2. קביעת שטחים עיקריים להרחבת יח"ד קיימת ושטחי שיחת למחסנים בקומת קרקע.
 3. תוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה.
 4. תוספות בניה בקומה ב' ותוספת קומה עליונה לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בשטח.
- ג. כל האמור לעיל – בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה האמור.
- ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 ל-4 קומות מעל קומת מחסן בחזית לרח' חברת הש"ס ו-4 קומות לרח' סלונים.
- ו. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-924.41 מ"ר.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין איחוד חלקות.

7. כפיפות לתכנית:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירחשלים, (להלן: **תכנית המתאר**) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 9232 זז.

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית המתאר המקומית ליחשלים לגבי שטח מסחר, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת מרתף (מפלט -252) למחסן.
 2. קביעת שטחים עיקריים בקומת קרקע (מפלט +000) להרחבת יח"ד קיימת ושטחי שירות למחסנים.
 3. תוספת בניה בקומה א' (מפלט +288, +407)* לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות.
 4. תוספות בניה בקומה ב' (מפלט +611, +730) ותוספת קומה עליונה (מפלט +900, +1019) לשם הרחבת 3 יח"ד קיימות בשטח.
- כל האמור לעיל, בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיר אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבנייה המרביים הם 924.41 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ	מאשר	מוצע	סה"כ	
406.50	388.56	795.06	64.48	64.48	64.48	406.50	453.04	839.54	שטחים מעל למפלט 0.00
---	---	---	64.87	64.87	64.87	---	64.87	64.87	שטחים מתחת למפלט 0.00
406.50	388.56	795.06	129.35	129.35	---	406.50	517.91	924.41	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובחיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יחא 4 קומות מעל קומת מחסנים בחזית לרח' חברת הש"ס, ו-4 קומות לרח' סלונים.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 7 יחידות דיור, ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על-ידי מגישי התכנית ועל השבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר

לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על השבונם, את כל

המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין החדש – אל גג הבנין

החדש, לרבות דוודים וקולטי שמש, אנטנות לטלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בחיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ח. תותר בניית מרפסות זיזיות מעל תווי דרך מאושרת.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תיאום התכנון והעיצוב באדריכלאישל הבנין עם מהמס הועדה המקומית או

מי מטעמו וקבלת אישורו.

10. חניה פרטית

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי

קיימים מקומות חניה פרטית חדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. רישום איחוד חלקות:

א. התכנית כוללת הוראות איחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון וחבניה.

- ב. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

12. תחנת שנאים

- 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

- בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. קולטי שמש על הגג

- א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. 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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 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 יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל חזק 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.

חתימות:

בעל הקרקע מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון

- הישיבה הגדולה והתלמוד תורה ובי"ח ירושלים נט"ל נט"ל שער

- הרב שלום אפשטיין, ת"ז 79520

- הרב ליפא א. ברורמן, ת"ז 100073

- הרב משה ברורמן, ת"ז 55465538, רח' ישועת יעקב א, טל' 5322303

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס.זיהוי	כתובת	מס.טלפון	מס.רשיון

מיגל אסתרקינד אדריכל ת"ז 30385017, רשיון 77817, גוטל ושות' אדריכלות

ובינו, בית וגן 111 ירושלים, טל' 02-6430045

15.6.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9232
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 07/06 ביום 11.4.06
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה