

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים
תחום השיפוט המוניציפלי

תכנית מסי 8546 א'

שינוי לתכנית מסי 1003

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 8546 א'
שינוי לתכנית מסי 1003
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

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

גליון אחד של תכנית בינוי מנחה למעט לעניין קווי בניין, גובה ושטחי בניה,
הערוך בק.מ. 100:1 (להלן: נספח מסי 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 - 833 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי גבעת שאול, רח' חיים ויטאל מסי 18, גוש 30160 חלקה 80 וחלק
מחלקה 83
השטח בין קואורדינטות אורך 218225 ל-218300
לבין קואורדינטות רוחב 6333025 ל-633075.
לפי רשת ישראל החדשה.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.
- ב. קביעת הביטויים הבאים בשטח:
 1. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבניין לשם הרחבת שתי יחיד קיימות בקומה שמתחת - הכל בהתאם לנספח הבינוי.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- ג. קביעת השימושים המותרים בבניין.
- ד. הגדלת מסי הקומות מירבי מ-6 ל-7.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל-1,076.70 מ"ר.
- ו. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה כשטח.
- ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ט. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- י. תוספת יחידות דיור חדשות תחשב כסטיה ניכרת.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 1003, 1156, 1665 ב' למעט אלה העומדות בסתירה להוראות בתכנית זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא 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 שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בשטח :

שימוש	מפלס
חנויות, מחסנים, ומקלט	- 5.96
מחסנים ודירות למגורים	- 3.00
דירות למגורים	+ 0.00
דירות למגורים	+ 3.00
דירות למגורים	+ 5.99
דירות למגורים	+ 8.99
דירות למגורים	+ 11.99

ב. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת קומה עליונה (מפלס + 11.99) לשם הרחבת שתי יחיד קיימות במפלס + 8.99.

ג. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 1,076.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)				
סה"כ	מתצע	קיים/ מאושר לפי תיק בנין 88/961	סה"כ	מתצע	קיים/ מאושר לפי תיק בנין 88/961	סה"כ	מתצע	קיים/ מאושר לפי תיק בנין 88/961	
176.27	9.04	167.23	3.92	3.92	—	172.35	5.12	167.23	מתנת למפלט 0.00
900.43	158.54	741.89	23.54	23.54	—	876.89	135.00	741.89	מפלט ומעליו 0.00
1,076.70	167.58	909.12	27.46	27.46	—	1049.24	140.12	909.12	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ד. מסי הקומות המירבי של הבניין יהא 7 קומות.
- גובה הבניין המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ה. מסי יחידות הדיור בבניין יהא 9 יחידות.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מסי 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים לגג הבטון השטוח החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ח. תכנית הבינוי מנחה למעט עניין גובה, קווי בניין ושטחי הבניה. ט. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
- י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
 1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
 2. תאום עם שירותי כבאות והצלה.

10. סטיה ניכרת:

מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשנ"ב 2002.

11. חזית מסחרית:

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

12. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתקומנה בשטח.
ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בספח מס' 1.

13. גדר / מבנה להריסה:

הגדר / המבנה המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל בניה בשטח, כתנאי לאישור התכנית.

14. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
ג. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

15. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

16. תכנית לצרכי רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המחוזית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת האיחוד וחלוקה/ טבלאות יעודי קרקע שבתשריט.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 15.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת הת.צ.ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום על ידי הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המזידות), לאישורו ככשרה לרישום.
ה. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי הקרקעין.

17. תחנת שנאים:

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

ובאישור רשויות התכנון.

18. אנטנת טלביזיה ורדיו:

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

19. קולטי שמש על הגג:

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

20. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

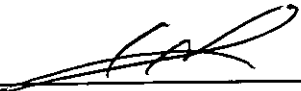
21. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכזומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע 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 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.


חתימת בעלי הקרקע:
מלמד יעקב, רח' קרן היסוד 6, מבשרת ציון
ת.ז. 1075092 טל. 058 – 608176

קניג דוד, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 732748

פרימק אברהם, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 93362

גוטל נריה, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 056530918

גוטל רות רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 058667577

חנסוב חזוה, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 059661793

חתימת בעלי הקרקע:

כהן אפרים, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 56467855

כהן מיכל, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 57361081

קניג צבי, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 23085665

קניג מרים, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 27921345

מולד איילה, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 89547

חנשוב שלום, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 069456796

לוי זמירה, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 46314936

חתימת בעלי הקרקע:

מיופה כח מלמד יעקב, רח' קרן היסוד 6, מבשרת ציון
ת.ז. 1075092 טל. 608176 - 058

מועלם נגייה, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 107505

מיופה כח מלמד יעקב, רח' קרן היסוד 6, מבשרת ציון
ת.ז. 1075092 טל. 608176 - 058

זינו מזל, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 5622388

מיופה כח מלמד יעקב, רח' קרן היסוד 6, מבשרת ציון
ת.ז. 1075092 טל. 608176 - 058

מועלם ששון, רחוב חיים ויטאל 18, ירושלים
ת.ז. 5213342

עיריית ירושלים

הממונה על נכסי העירייה מאשר:

עיריית ירושלים (כבעלי חלקה 83 בגוש 6297857, על חתכנית היא כבעלי שטחים
כיכר ספרא 1 ירושלים. טל. 6297857) ת.ז. 519106

קובי סגן
תאריך

חתימת מגישי התכנית:

מלמד יעקב רח' קרן היסוד 6, מבשרת ציון
ת.ז. 1075092 טל. 608176 - 058

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ת.ז. 513401161

חתימת המתכנן:

חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
ת.ז. 5143399 מס' רשיון 33125 טל. 02-6528316
פקס. 02-6521742

משרד הפנים מחוז ירושלים
14 8546
אישור תכנית מס' _____
חועדה המחוזית לחליטה לאשר את חתכנית
12/06 כיום 106
בנישיבה מס' _____
מינהל תכנון יו"ר חו"ר

תאריך: 15.7.06