

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 10077
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 10077 שינוי 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 בק.מ. 1:250. (להלן: התשריט).

גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:100. (להלן : נספח מספר 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

מסמכי רקע נילווים:

- לתכנית נילווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
 א. גיליון צילומים של התכנית והסביבה.
 ב. מסמך חישוב שטחים.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ- 428 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת מקור ברוך, רחוב רש"י מספר 30.
גוש: 30069.
חלקה: 172.

שטח בין קואורדינטות אורך 632784.10 לבין 632805.80
לבין קואורדינטות רוחב 220311.12 לבין 220330.05
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, כמפורט להלן:
 1. תוספת שתי קומות עליונות לשם תוספת 3 יח"ד חדשות.
 2. תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קוי בניין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. הסבת השימוש בקומת המרתף הקיימת למגורים בהתאם לשימוש הקיים בפועל.
 - ה. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 582.32 מ"ר מהם 481.52 מ"ר לשטחים עיקריים.
 - ו. הגדלת מספר קומות מירבי מ-2 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף ל- 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף.
 - ז. הגדלת מספר יחידות הדיור המירבי בשטח התכנית ל-11 יח"ד.
 - ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ט. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 10077 זז.

8. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת שתי קומות עליונות (מפלסים +7.20, +10.20) לשם תוספת 3 יח"ד חדשות. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים עבור

- יחידות הדיור המוצאות במפּלס +10.20 .
2. תוספת מעלית בחזית מערבית של הבניין .
הכל בהתאם לנספח מספר 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום .
3. השימוש בקומת המרתף הקיימת יהיה למגורים בהתאם לשימוש הקיים בפועל ותותר התאמת פתחים נדרשים לתאורה ואיוורור של חדרי המגורים להוראות תקנות התכנון והבניה בכפוף לאמור בסעיף 8 . י. (1) להלן .
מובהר בזאת כי נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט לנושאים של קווי בנין מירביים , גובה בניה מירבי (לרבות המיגבלות שבסעיפים 8 ז' ו-ח' להלן) ומספר קומות מירבי שהינם מחייבים .
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 1012.92 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים (במ"ר)			שיטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
שטחים מעל למפּלס ה- 0.00	372.4	349.8	722.2	58.2	100.8	159	430.6	450.6	881.2
שטחים מתחת למפּלס ה- 0.00	-	131.72	131.72	131.72	-	-	-	131.72	131.72
סה"כ	372.4	481.52	853.92	189.92	-30.92	159	430.6	582.32	1012.92

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 .
- ג. מספר הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות וגג רעפים מעל קומת מרתף .
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מספר 1 .
- ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 11 יחידות דיור .
תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון , סיתות וכיחול של אבן הבנין הקיים .
- ו. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה .
כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם , את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים , אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש,

- אנטנות טלויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שיפוע גג הרעפים יתחיל מגובה הרצפה של חלל הגג (13.20 + מטר).
- ח. לא תותר הבלטת חדר מעלית מעל מפלס 13.60 + מטר.
- ט. שלבי ביצוע:
- י. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, וקבלת אישורו. (ראה סעיף 8 א.3 לעיל).
 2. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לאישור האגף לשיפור פני העיר שתכלול בין היתר גינון, נטיעות, ריצוף, הכשרת מקומות חניה וכו"ד.
 3. תאום עם הג"א לגבי פתרונות המיגון הנדרשים בשטח התכנית.
 4. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה לרבות הסדרת התנועה מסמטת פקיעין לרחוב רש"י. ביצוע הסדרים נדרשים לפי תכנית שתאושר באגף תוש"ה על ידי ועל חשבון מגיש התכנית.
 5. תאום עם מחלקת התברואה בדבר הצבת מתקן אשפה. הכל על ידי ועל חשבון מגיש התכנית.
 6. תאום עם המחלקה לשרותי כבאות.
 7. תאום עם רכז/ת ועדת השימור בעיריית ירושלים.
 8. כתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא תשופצנה חזיתות הבנין הקיימות ויוסרו כל האלמנטים הקיימים שאינם תואמים לבניה המקורית על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
 9. ראה סעיף 10 להלן.
 10. תנאי למתן היתר בניה הוא התאמת גודלם, תאורתם ואיוורורם של חלקי הבנין לתקנות התו"ב.
כל האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

9. 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-לבנין בשטח.
- ב. החניה בנספח 1 הינה מנחה ותקבע לעת מתן היתר בניה.
- ג. שתי יחידות הדיור הקיימות בקומת המרתף פטורות מפתרון חניה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית מיום 5 אפריל 2005.

10. גדרות ומבנים להריסה :

- הגדרות והמבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט ו/או בנספח מספר 1 מיועדים להריסה ויהרסו כחלק מהיתר הבניה על ידי מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע הריסתם יהיה תנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר.

11. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי, אם יידרש, ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלביזיה ורדיו :

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

13. 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.

14. 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.

15. 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 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 את עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 ומגישי התכנית:

מספר תעודת זהות : 0373109/8

לזרוביץ' אפריים
רחוב פיק"א 26
פתח תקוה
טלפון : 9242128-03

מספר תעודת זהות : 05030504/4

שטרן יחיאל
רחוב אח"י דקר 9
רעננה
טלפון : 7453356-09

חיה שטרית

מנהלת תכנון ערים

רחוב בילו 19/26
נס-ציונה 74061
טלפקס : 08-94074
מספר תעודת זהות : 5229375/0

חתימת המתכנן :

חיה שטרית
רחוב בילו 19/26
נס-ציונה 74061
טלפון : 9407493-08

תאריך : 7 ספטמבר 2006.

