

159517

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9484
שינוי מס' 00/03 לתוכנית 1042, 1042 א', 1966 ו-1155

(שינוי תכנית מתאר ממורטת)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9484
שינוי לתוכנית 1042, 1042 א', 1966 ו-1155

התכנית כוללת הוראות של תכנית מתאר ממורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דמי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

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

וגיליון 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- 764 מ"ר.

5. מקום התכנית:

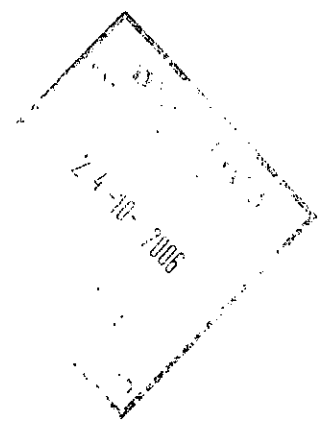
ירושלים, שכונת בית וגן. רחוב הרב פרנק 13.

גוש: 30342

חלקה: 60

שטח בין קואורדינטות אורך: 217/575 לבין 217/625
שטח בין קואורדינטות רחב: 630/225 לבין 630/175

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח :

1. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת דירה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי, ע"ג גג קיים.
2. הכשרת סגירת מרפסות מקורות כחלק משטחים עיקריים בבניין עפ"י ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה משנת 1992.
3. תוספת עמודה בחזית מערבית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
4. תוספת עמודה בחזית מזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
5. תוספת עמודה בחזית צפונית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
6. תוספת עמודה בחזית דרומית לשם הרחבת יח"ד קיימות.
7. הרחבת מרפסות זיו קיימות למרפסות סוכה בקומות א, ב' ו-ג'.
8. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
9. הגדלת מסי קומות מרבי מ - 4 ל - 5 קומות מעל קומת מחסנים וחנייה.
10. תוספת 564.0 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 1624.0 מ"ר מתוכם 1148.0 מ"ר שטחים עיקריים.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מסי 1042, 1042א, 1966 ו-1155 וההוראות בתכנית מסי 9484 זו.

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

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצמיע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים לסירוגין הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על אזור זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042, 1042 א', 1966 ו-1155 לגבי אזור מגורים 1 בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בבניין:

1. תוספות קומה אחת עליונה על חלק ממעטפת גג בניין קיים לשם הרחבת יחידת דיור. תוספת הקומה הנה ע"ג גג שטוח קיים, בהתאם למסומן בתשריט קו נקודתיים בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.
2. הכשרת סגירת מרפסות מקורות כחלק משטחים עיקריים בבניין, עפ"י ובהתאם לתקנות התכנון והבנייה משנת 1992.
3. תותר תוספת עמודה בחזית דרומית לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.
4. תותר תוספת עמודה בחזית מערבית לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.
5. תוספת עמודה בחזית מזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.
6. תוספת עמודה בחזית צפונית לשם הרחבת יח"ד קיימות בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח הבינוי.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1624.0 מ"ר מתוכם 1148.0 מ"ר שטחים עיקריים כמפורט בטבלה להלן:

	שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ר			סה"כ במ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
קומת מחסנים וחנייה	---	26.0	26.0	250.0	---	250.0	250.0	26.0	276.0
קרקע	150.0	108.0	258.0	54.0	---	54.0	204.0	108.0	312.0
א'	162.0	103.0	265.0	50.0	12.0	38.0	200.0	115.0	315.0
ב'	162.0	96.0	258.0	56.0	12.0	44.0	206.0	108.0	314.0
ג'	162.0	45.0	207.0	50.0	12.0	38.0	200.0	57.0	257.0
ד'	---	134.0	134.0	16.0	16.0	---	---	150.0	150.0
סה"כ	636.0	512.0	1148.0	424.0	52.0	476.0	1060.0	564.0	1624.0

הערות לטבלה:

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

א. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות, מעל קומת מחסנים וחנייה. גובה הבנייה המרבי יהא מצוין בנספח מס' 1.

ב. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 8 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למוטן היתר בנייה בשטח.

ג. הבנייה תבוצע באבן טבעית מחובעת ומסותת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול לאבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.

ז. שלבי ביצוע:

1. בניית העמודות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא למעט תוספת בקומת קרקע בחזית דרומית. למקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד' יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"ב לרווחת הדירה שמעליה.

2. תתאפשר בניית תוספת הקומה העליונה, או חלק ממנה, בנפרד מהבנייה בעמודות.

ח. תנאים למתן היתר בנייה בשטח :

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. עם הגשת בקשה להיתר בנייה יחויב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק. מגיש התכנית יגיש תכנית הטיה במידת הצורך וכן תוכנית חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית לאישור מוקדם. האינסטלציה של הקומה הנוספת תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו ע"י מגיש התכנית על חשבונו כולל כל התיקונים הדרושים ובתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
3. תאום האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הגישה לחנייה. תכנון חנייה תוגש לאישור הערות לעת מתן היתר בנייה.
4. תאום עם המחלקה בשירותי כבאות והצלה לגבי הנושאים הבאים:
 - א. תהיה המשכיות של חדר מדרגות מרכזי וכן גישה נוחה אל גג חדש ע"ג תוספת הבנייה.
 - ב. מערכות האנרגיה של הבניינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/גז וכיו"ב.
 - ג. בשלב ההגשה להיתר בנייה ינתנו דרישות ספציפיות למחסנים, חדרי הסקה ותאים מפרדים.
5. הפקדת ערבות בנקאית שגובהה ייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר להבטחת תיקון כל נזק שיגרם לכביש ו/או למדרכה הגובלים בשטח נשוא התכנית.

10. חנייה פרטית :

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
- ג. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בנין גדר מדרגות להריסה :

הגדר והמדרגות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חו"ד מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנת טלוויזיה ורדיו :

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

14. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 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 לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה, ואו (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 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 ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות להנחת דעתו של היעץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:

יוכבד לינצ'נר
משה לינצ'נר

יוסף הקר
חיה הקר

גרשון שוימר
רחל שוימר

אברהם וובר

צמח יהודה הירשפלד

ישראל מנחם הירשפלד

מגישי התכנית :

רחל וישראל הירשפלד
חידושי הר"מ 16
בני ברק 51607
טל : 035797432

ישראל גיולסלצקי

יוכבד ומשה לינצ'ר
רחוב הרב פרנק 20
ירושלים 96386
טל : 026411612

משה אריאל

חיה ויוסף הקר
רחוב הרב פרנק 20
ירושלים 96386
טל : 026428837

חיה ויוסף הקר

רחל וגרשון שוימר
רחוב הרב פרנק 20
ירושלים 96386
טל : 026518443

רחל וגרשון שוימר

אברהם ובר
רחוב הפסגה 35
ירושלים 96386
טל : 026430530

אברהם ובר

צמח יהודה הירשפלד
כוכב השחר
ד.נ. מזרח בנימין
טל : 029941874

צמח יהודה הירשפלד

המתכנן : ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נילי-רנה חרי"ג & יאן טנדרוולד אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב התיבונים 8/1, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
טלפון/פקסמיליה : 025619791

ארכטיק אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
בש"ח חברה 513056440

נילי-רנה חרי"ג
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 80958

10
10
06

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 9481
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 9481 ביום 06-08-06
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה

תאריך ומקום :