

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8329
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8329 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

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

גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי תכנית זו הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

4. שטח התכנית:

כ - 405 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' מקור ברוך, רח' דוד ילין מס' 37.
 גוש 30071
 חלקות 62

שטח בין קואורדינטות אורך 632/660 ל- 632/620
 לבין קואורדינטות רוחב 220/430 ל- 220/390

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת חניה ומחסנים

2. תוספת קומה אחת חדשה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

3. תוספת חדר מדרגות ומעלית בחזית אחורית של הבניין.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים, ישיבה ומסחר.

ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.

ה. הגדלת שטחי בניה מרביים בשטח וקביעתם ל - 810.03 מ"ר.

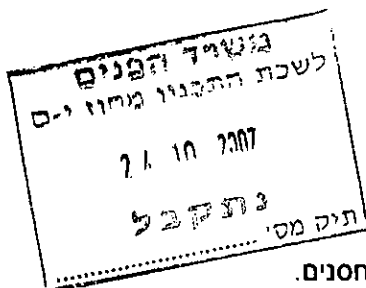
ו. הגדלת מס' קומות מרבי מ- 2 קומות ל- 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

ט. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

י. קביעת הוראות בגין חזית לשימור.



7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8329 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט וכן 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 צהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3 בשינויים המחויבים הנובעים מהוראות המפורטות להלן:

א. השימושים המותרים בבניין יהיו:

קומת חניה במפלס 2.50 - ומחסנים.

מסחר ומגורים במפלס 0.00 -

ישיבה במפלס 3.90 +

מגורים במפלס 7.85 +,

ב. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. חפירת קומת חניה במפלס 2.50 - ומחסנים.

2. תוספת קומה אחת עליונה במפלס 7.85 + לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

3. תוספת חדר מדרגות ומעלית בחזית אחורית של הבניין.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה

בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים הם 810.03 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים לפי מדידה	סה"כ	מוצע	קיים לפי מדידה	סה"כ	מוצע	קיים לפי מדידה	
שטחים מעל למפלס 0.00	641.65	210.78	430.87	27.20	23.38	3.82	614.45	187.40	427.05	שטחים מעל למפלס 0.00
שטחים מתחת למפלס 0.00	168.38	168.38		168.38	168.38					שטחים מתחת למפלס 0.00
סך הכל	810.03	379.16	430.87	195.58	191.76	3.82	614.45	187.40	427.05	סך הכל

הערות לטבלה:

השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת חניה, ומחסנים. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 3 יחידות דיור, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. שלבי ביצוע:

-הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ט. סטייה נכרת:

- מס' יחידות הדיור בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה וסטייה נכרת מתכנית, התשס"ב 2002.
- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשה כסטייה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה וסטייה נכרת מתכנית, התשס"ב 2002.

י. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובדבר הסדרת הגישה לחניה.
- תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית חניה מפורטת אשר בה יוצגו מידות תקניות לשיפועי הרמפה, מידות חניות ותמרון התכנון והביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית ובתאום עם האגף לתחבורה ושירות הנדסה כמו כן יחויב מגיש התכנית בפיתוח שטח הגישה לחניה.
2. תאום עם רכזת ועדת השימור בעיריית ירושלים ראה סעיף 11.
3. אישור מכבי אש.
4. פירוק סגירת מרפסות שנבנו ללא אישור.
5. הסדרת כל הצנרת בתוך הבניין.
6. תוגש חוות דעת קונסטרוקטור כי ניתן לחפור את הקומה המוצעת מתחת לבניין כתנאי למתן היתר בניה.

10. 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 חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ - 1980.

11. חזיתות לשימור:

- החזיתות המסומנות בתשריט קו מרוסק סגול הן חזיתות לשימור וחלות עליהן ההוראות הבאות:
- לא תותר הריסתו של הבניין.
 - לא תותר כל פגיעה בחזית הבניין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו.
 - יותרו שינויים פנימיים בבניין ובלבד שלא תהיה פגיעה ו/או שינויים החזיתות המבנה.
 - כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות לשימור, יוסרו תוספות שאינן חלק מבניה מקורית, תפורק סגירת מרפסות בחזיתות, וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת קרקעיות.
 - תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד הבניין בהתאם להוראות מהנדס העיר.
 - הוספת פרטים לעיבוד אבן של קופינג, גמר גג, פרטי חלונות ופתחים כדוגמת הקיים, ציון תואי אבן, סוגים, גוונים, סיתותים וכיחול.
 - יש לציין שימוש באותם רעפים והשלמה כמותם וכן פרטי גג.
 - מומלצת מעלית הידרואלית להנמכת מבנה.
 - סוג אבן ייבדק על ידי נציגת ועדת השימור לפני תחילת העבודה.
 - תפורק סגירת המרפסות בחזיתות.

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 לבנין בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

13. בנין גדר ומדרגות להריסה:

- א. גדר הבניין והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
- ב. המבנה בדרום החלקה, המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה.

14. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

16. קולטי שמש על הגג:

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

17. 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.

18. 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 תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) 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 וכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית קו התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהא תנאי למתן היתר בניה.

חתימת בעלי הקרקע :



אליהו לוי
רח' דוד ילין 37 י-ם
טל: 5381834 ת.ז. 54585294

חתימת מגישי התכנית :



אליהו לוי
רח' דוד ילין 37 י-ם
טל: 5381834 ת.ז. 54585294

חתימת המתכנן :

אינטרנשיונל אינג'נרינג

סין שלויס ידידיה
רח' בן הלל 5 י-ם
טל: 15392169 ת.ז. 02-6222921
מס' רשיון: 32885
אינטרנשיונל ב.ג.
הנדסה ופיקוח
הנדסה

תאריך: 05/09/07

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8389
חועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 11/06 ביום 9.9.06
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה