

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 1071 ב'

שינוי לתכניות מס' 1071, 1071 א' ולתכנית המתאר המקומית לירושלים

- 1. שם התכנית ומיקומה:**
 - 1.1 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 1071 ב' שינוי לתכניות מס' 1071, 1071 א' ולתכנית המתאר המקומית לירושלים.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: כ- 1.876 דונם.
 - 1.4 מקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת מקור ברוך, רח' גשר החיים מס' 19.
 - 1.4.2 גוש מוסדר: 30076 חלקה 171 בשלמות.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך:	בין 219725	לבין 219800
רוחב:	בין 632960	לבין 633010
 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**
 - 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
 - 2.1.3 וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
 - 2.2 יחס בין התכניות: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלה, אם נאמר במפורש אחרת.
 - 2.3 מסמכי רקע נלווים: לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתית.

- 3. מטרות התכנית:**
 - 3.1 מהות התכנית: הכשרת עבירות בניה בבניין B במפלסים: + 9.20, + 6.00, + 3.00, + 0.00, - 2.45.
 - 3.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בבניין B כמפורט להלן:
 - 3.2.1 תוספת בניה בבניין B בקומת מקלט לשם תוספת מחסנים לכלל הדיירים.
 - 3.2.2 תוספת בניה בבניין B לשם הרחבות יחיד קיימות באותה הקומה.
 - 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בבניין B בהיקף של 132.95 מ"ר, מהם 82.41 מ"ר שטחים עיקריים ו- 50.54 מ"ר שטחי שרות.
 - 3.4 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
 - 3.5 קביעת שימושים במגרש למגורים.
 - 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
 - 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - 3.8 קביעת הוראות בגין הריסה.

- 4. יחס לתכנית אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 1071, 1071 א' וההוראות שבתכנית מס' 1071 ב' זו.

במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת יעודי קרקע
 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת (ל בניין B):

		יעוד השטח		מגורים מיוחד		
				גוש 30076 חלקה 171		
				1.876 דונם מגורים		
				8 יח"ד		
מס' קומות מרבי	סה"כ	שטחי שירות		שטחים/קומות מתחת 0.00		סה"כ
		סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
5	863.09	783.48	4	675.96	82.41	675.96
5	132.95	82.41	4	82.41	82.41	82.41
5	730.14	701.07	4	758.37	758.37	758.37
5	104.72	25.11	4	25.11	25.11	25.11
5	50.54	50.54	1	29.07	29.07	29.07
5	54.18	54.18	1	29.07	29.07	29.07
5	50.54	50.54	1	29.07	29.07	29.07
5	54.18	54.18	1	29.07	29.07	29.07

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחי הבנייה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות וההיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי :
- א. יותרו תוספות בניה כמפורט להלן :
1. תוספת בניה בבניין B בקומת מרתף (מפלס 2.45 -) לשם תוספת מחסנים לכלל הדיירים.
2. תוספת בניה בבניין B בקומות : כניסה (מפלס 0.00 +), א' (מפלס 3.00 +), ב' (מפלס 6.00 +) ו- ג' (מפלס 9.20 +) לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה הקומה.
- ב. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 סטיה ניכרת :
- מס' יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.5 השטח המסומן בתשריט בקווים ניצבים ומקבילים שתי וערב הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1071א' לגבי שטח עם זיקת הנאה לציבור.
6. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן חניה לבניין בשטח.
7. תנאים למתן היתר בניה: בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 8 (הריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה :
- 7.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובהתאם לקיים.
- 7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצונית ואפן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באבן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- 7.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) מצויים בתוך תחומי מקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעית. בעל ההיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל מתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 7.4 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי מקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
8. עמדים ומרפסת להריסה: העמודים והמרפסת המסומנים בקו צהוב בחזית הדרומית החורגים מתכנית 1071א' יורסו כתנאי למתן היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

בעלי הקרקע:

מס' תלפון	כתובת	ת.ז.	שם	משפחה
		51128525	ולבנין	מישאל חבי להנדסה
		95156	רחמים	בביוף
		7243054	משה	סאיק
		367862	שלמה	וינספיש
		62615	דבורה	ויספיש
		25330	פנינה	בראשי
		0020616	מאיר	כהן ישראל
		007458	יונה	טורצין
		4602052	רחל	שמאי
		5214061	אהרון	דיאמנט
		303543	מנחם	דיאמנט
		E 1772495	שמעון	אביכור
		26453	ויקטוריה	שבתאי
		26454	יצחק	שבתאי
		26455	עדינה	שבתאי
		26456	סיטי תמרה	שבתאי
		5216027	רותי עמם	שבתאי
		5336829	מנחם	שבתאי
		00120485	מרגלית	קדמי
		83803	איטה	אלתר
		0433488	שלמה	אלתר
		69354	יפה	רפפורט
		309902013	בצאלאל צבי	רפפורט
		5114790	אהרון	ירחי
		5120352	תקוה	ירחי
		059291799	יהונתן	אהרוני הכהן
		029602679	מרגלית	אהרוני הכהן
		5427327	מאיר אהרון	קיהן
		5534146	גיטה	רוזמרין
		71720	לאה	כהן
		00407152	בנימין	כהן
		5113119	משה אהרון	גולינסקי
		5217885	פייגה	פוקסמן
		6071	עזיזה	גליקסמן
		89207	שאול	לוי
		32415878	ירוחם	ירוחם
		38265492	ורד	חוי
		056222154	אהרון	מינה
		6564999	ציילו	גינגה
		6416234	מאיר	עמר
		064162340	מאיר	עמר
		034394197	בנימין	חורש
		036023026	הדסה	חורש
		8199	אברהם	שלוש
		22003	חנה	לוי
	גשר החיים 19 ירושלים	187633	פנחס	לוי
	גשר החיים 19 ירושלים	067404517	שלמה	בורשטין
	גשר החיים 19 ירושלים	067404574	שושנה	בורשטין
5380478	גשר החיים 19 ירושלים	7035405-5	אהרון	דיין
	גשר החיים 19 ירושלים	7696936-9	רחל	דיין
	גשר החיים 19 ירושלים	5966414	נועם	ארן
	גשר החיים 19 ירושלים	22209506	ברוריה	ארן

מגיש התכנית (וגם יוזם):

מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם	משפחה
02-5380478	רח' גשר החיים 19 י-ם	7035405-5	אלכס אהרון רחל ית	דיין
02-5380478	רח' גשר החיים 19 י-ם	7696936-9		דיין

עורך התכנית:

מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם
טל. 02-6247755 פקס. 02-6242605	רח' האביבית 5/10 י-ם 96508	306620436	אלכסנדר אוסטרובסקי - אדריכל

תאריך : 24.10.07

אלכס אוסטרובסקי
אדריכל
רישיון מס' 64851

משרד המבחן והתכנון
אישור תוכנית
התוכנית והתוכנית
בישיבת מנהל
מס' 18607
מס' 18607