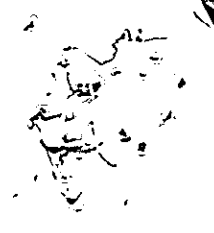


L
26/12/95



מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 1502 ד' - הרחבות דיור בשכונת סנהדריה מורחבת.

שינוי מס' 92 \ 2 לתכנית מס' 1502

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 1502 ד' - הרחבות דיור בשכונת סנהדריה מורחבת.
שינוי מס' 92 \ 2 לתכנית מס' 1502. (להלן : התכנית).
כמו כן כוללת התכנית הוראות של תכנית מפורטת .

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט , הערוך בק.מ. 1250 : 1 (להלן : התשריט).
וגליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן :
א . גליון אחד של פריסת תוספות בניה , הערוך בק . מ . 500 : 1 (להלן : נספח מס' 1).
ב . 28 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח לתוספות הבניה בכל חלקה , הערוכים בק.מ. 100 : 1
(להלן : נספח מס' 2).
כל מסמכי התכנית הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה .

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4. שטח התכנית :

כ-70 דונם .

5. מקום התכנית :

ירושלים , שכונת סנהדריה המורחבת , השטח התחום ברח' מעגלי הרי"ם לוי , ושטחים
ממערב וממזרח לו .

גוש בהסדר 30244 , חלקות 114 , 123 - 126 , 129 , 130 , 133 , 134 , 138 , 143 , 175 , 176 .
בניינים מס' 102 - 106 , 106 - 107 , 109 - 111 , 113 , 115 - 117 , 124 - 130 , 132 - 138 .
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד .
- ב. קביעת מתכונת, הוראות והגבלות בניה להרחבות דיור בשכונת סנהדריה מורחבת .
- ג. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בבניינים ובחזיתות בהם מותרת תוספת בניה .
- ד. הגדלת שטחי הבניה ושינויים בקוי בנין כמשתמע מהתכנית.

7. כפיפות לתכנית :

- א. על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן ההוראות שבתכנית מס' 1502 ד' זו .
- ב. מודגש בזאת כי בנושא תוספות הבניה, חלות ההוראות הכלולות בתכנית מס' 1502 ד' זו, ובגין כל יתר הנושאים ממשיכות לחול ההוראות שנקבעו בתכניות המאושרות קודם להפקדתה של תכנית מס' 1502 ד' זו .

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, אם אינם מצוינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת, ואינן עולות בקנה אחד - חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר .

9. אזור מגורים 2 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קוים אלכסוניים ברקע, הינו אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1502 לגבי אזור מגורים 2, וכן ההוראות הבאות :

א. תוספות בניה :

1. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין הקיים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו, בהתאם למפורט בגליונות נקפח מס' 2 בהתאמה, ובהתאם לתוספות החדרים המסומנות בנספח מס' 1 בצבע אדום, ולתוספות המרפסות המסומנות בנספח מס' 1 בצבע כחול .

2. למרות האמור בסעיף קטן 1. לעיל, תינתן אפשרות לתוספת קומה מעל הבנין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה הקיימת בו, לשם הרחבת

הדירות הקיימות בקומה העליונה הקיימת, בכפוף להוראות הבאות:

- לא תותרנה תוספות הבניה המוצעות בחזית הבנין הקיים, לקומה העליונה הקיימת, כמפורט בגליונות נספח מס' 2, במידה שינתן היתר להרחבת הדירות בה באמצעות תוספת קומה, כאמור.

- שטחי הבניה המירביים המדויקים לתוספת לכל דירה בקומה החדשה יקבעו לעת מתן היתר הבניה, ויהיו כשטחי הבניה של הדירה הקיימת בקומה העליונה הקיימת.

מודגש בזאת כי שטחי הבניה המפורטים בגליונות נספח מס' 2 אינם מתיחסים לשטחי הבניה של תוספת הקומה כאמור.

- הבקשה להיתר לתוספת הקומה תאושר לגבי שני אנפים לפחות של הבנין (משני צדי חדר מדרגות אחד).

- הבניה בהתאם להיתר הבניה, כאמור, תבוצע בהינף אחד ולא בשלבים, ומגישי הבקשה להיתר יתחייבו לכך באמצעות כתב התחייבות שיחתם על-ידם, כתנאי למתן היתר בניה ולהנחת דעת היועץ המשפטי לעיריה.

- מתן היתר בניה לתוספת הקומה (חלקית \ שלמה) יותנה בביצוע הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

- גמר הגג של תוספת הבניה המוצעת בחזית הבנין הקיים לדירות הקיימות בקומה שמתחת לקומה העליונה הקיימת (כמפורט בגליונות נספח מס' 2) יהווה מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב, לרווחת הדירה שבקומה העליונה הקיימת.

3. לא תותר הגדלת מס' יחידות הדיור הקיימות בבנין.

4. החלוקה הפנימית של תוספת החדרים שעל פי נספחי הבינוי הינה מנחה בלבד, ותיקבע סופית לעת מתן היתר הבניה בשטח ובלבד שימולאו התנאים הבאים:

- לא תהא חריגה ממעטפת תוספת הבניה.

- יתקבל אישור ממהנדס קונסטרוקציה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

- תישמר חזית הבנין מבחינה אדריכלית על דעת מהנדס העיר.

- יתקיימו התנאים המופיעים בסעיפים ב-4 ו-ג-4 להלן.

5. חללים במפלס קומת הקרקע של תוספת הבניה, במידה ויווצרו, יסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית, ע"י וע"ח כל הדירות בעמודה שמעל החללים, ולא ישארו כשטחים מוקפים עמודים. חללים אלה יהיו שטח משותף לכל הדיירים, ולא יותר שימוש למגורים בהם.

6. בכפוף להחלטת הועדה המחוזית מתאריך 24.7.95 תותר סגירת גומחות (נישות) בבנין באישור מהנדס העיר, ובכפוף לקבלת היתר בניה כחוק.

7. שינוי ביציאות \ כניסות למקלטים יותר כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ובכפוף לאמור בסעיף ג-8 להלן.

8. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת מחסנים תת-קרקעיים בכפוף לתנאים הבאים:

- המחסנים יבנו מתחת לקונטור תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו.
 - המחסנים יבנו בהתאם להוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62.
 - לא תהא גישה למחסנים מהדירות שעליהם אלא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.
 - למרות האמור לעיל, במידה שיתברר שלא ניתן לאפשר גישה למחסנים מתוך חדר המדרגות של הבנין, תהיה מוסמכת הועדה המקומית לאשר גישה אחרת, ובתנאי שיתקיימו הוראות סעיף 149 לחוק התכנון והבניה 1965.
 - תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, שהשימוש בחללים אלה, כאמור, יהיה למחסנים בלבד.
- ב. הוראות כלליות לגבי פרטי בנין:

1. בנית תוספות החדרים ו\או המרפסות תהיה מאבן מסוג, גוון, סיתות, מידות וכיחול אבן הבנין הקיים, ולפי גבהי הקומות הקיימים.
2. אופן סגירת המרפסות וחומרי הסגירה יהיו אחידים לכל חזית בבנין, ויצוינו בהיתר הבניה.
3. מישקי בנית האבן בתוספות החדרים ו\או המרפסות יותאמו למישקים בבנין הקיים תוך עיבוד מקצועי של התפר.
4. עיצוב החזיתות החדשות יכלול מרכיבים אדריכליים הוהים לאלה שבבנין הקיים (מימדי הפתחים, עיבוד מסיביב לפתחים, מסגרות, נגרות, תריסים, מסתורי כביסה וכד').
5. אבן הקדקד (קופינג) במעקות התוספות ובגדרות תהיה אבן טבעית בעובי 8 ס"מ לפחות ובסיתות זהה לסיתות המעקה או הגדר.

- 6 . הפתחים והחלונות יהיו זהים ככל האפשר לפתחים ולחלונות הקיימים , הן במידות והן בפרטי הבנין .
 מודגש בזאת כי מיקום ומידות הפתחים המפורטים בגליונות נספח מס' 2 הינם מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה בתנאים הבאים :
- הועדה המקומית השתכנעה שאין במיקומם של הפתחים משום פגיעה בשכנים .
 - מיקום הפתחים ומידתם אושרו ע"י מהנדס העיר ואין הם פוגעים בצורה הארכיטקטונית של חזיתות הבנין .
- 7 . התוספות לקומה האחרונה תכלולנה פתרון למעקה של הגג כדוגמת המעקה הקיים .
- 8 . לא תותר הצבת קולטי שמש על גג תוספות הבניה כמפורט בנספח מס' 2 .
- 9 . כחלק מהיתר הבניה יוצג פתרון הולם לאוורור חדר-המדרגות לרבות בבנין 103 .
- ג . תנאים למתן היתר בניה (בנוסף לדרישות הקבועות בתקנות התכנון והבניה) :
- 1 . בקשה להיתר בניה תוגש על רקע תכנית מדידה מצבית מעודכנת של המגרש , ערוכה ע"י מודד מוסמך .
- 2 . מתן היתר בניה מותנה בכך שנבדק ונמצא ע"י מהנדס העיר שאין בו משום פגיעה בדירות הסמוכות בכל הנוגע לאוורור , תאורה , ואיכות חיים .
- 3 . תותר בנית תוספות הבניה בשלבים באופן שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא , ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד , או ראשונה ושניה בלבד וכד') , יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב , לרווחת הדירה שמעליה .
- 4 . היתר הבניה יכלול פתרון העתקת כל מערכות התשתית הנמצאות בתחומי המגרש , במידה והדבר ידרש עבור בנית תוספות הבניה , ע"י מגישי הבקשה להיתר , ועל חשבונם .
- 5 . למרות האמור לעיל , בנית מרפסות בלבד מעל לקומת הקרקע תותר גם ללא בנית המרפסת המוצעת בקומת קרקע , וזאת בתנאי שיתקיימו הדרישות הבאות :
- א . המרפסת תשען משני צדדיה על קירות נושאים .
 ב . גובה הפתח שיווצר בין מפלס הקרקע לבין רצפת המרפסת התחתונה יהיה קטן מרוחבו .

6. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש שיפורים בחלקים המשותפים בבנין ושיפורים בחזיתות הבנין הקיימות לפי שיקול דעת מהנדס העיר .
7. תנאי למתן היתר בניה במקום בו התוספת מתבצעת תוך כדי חפירת חללים מתחת לבנין - הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת , שתאשר שהתוספות או העבודות אינן פוגעות ביציבות הבנין .
- תנאי למתן היתר בניה במקום בו התוספת מתבצעת מעל מבנה קיים - הוא הגשת חוות דעת הנדסית מוסמכת שתאשר שהתוספת אפשרית ושאינה פוגעת ביציבות הבנין .
8. תנאי למתן היתר לתוספות הבניה המוצעות מעל פתחי יציאה \ כניסה למקלטים - הוא תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים , לגבי פתרון לפתחי יציאה \ כניסה חדשים .
9. תנאי למתן היתר בניה לעמודות המסומנות בכוכבית בנספח מס' 1 בכל אחת מהחלקות מס' : 132 , 133 , 134 ו-135 , בגוש 30244 - הוא הגשת תכנון מפורט של החניה והמדרכה הגובלות בעמודות כאמור , לאישור האגף להסדרי תנועה ע"י מגישי הבקשה להיתר לעמודה ועל חשבונם .
- ביצוע התכנון המפורט כאמור , לרבות ביצוע שינויים גאומטריים בחניה ובמדרכה , יהיה ע"י מגישי הבקשה ועל חשבונם בתיאום ובפיקוח האגף להסדרי תנועה .

10. חניה פרטית :

בשלב היתר הבניה אין צורך בקבלת אישור האגף להסדרי תנועה , למעט האמור בסעיף 9(ג) לעיל.

11. הפקעה :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 , ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ .

12. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק .

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק .

13. תשתית :

בעלי הזכויות במקרקעין 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 קו תאורה ו\או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר .

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל וכיו"ב הנמצאים באותו השטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי ההיתר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

14. גביית הוצאות תכנון:

הועדה המקומית תגבה מבעלי הדירות הכלולות בתכנית זו את כל ההוצאות של הכנת התכנית בהתאם ליחס שטח התוספות לשטח הכללי של תוספות הבניה בתכנית. התשלום כאמור יבוצע כתנאי למתן היתר בניה או בעת העברת הזכויות בנכס - המועד המוקדם יותר.

התשלום יהיה 12 ש"ח למטר מרובע לפי מדד נובמבר 1991.

התשלום יגבה עבור תוספת למגורים, למרפסות, למחסנים משותפים ולמבואות.

היזום:

עיריית ירושלים.

המתכננת:

אדרי נעמי זירי ת.ז. 3014662
רח' עתניאל 10 ירושלים 93503
טלפקס: 02-710608

משרד הפנים מחוז ירושלים
חוק התכנון והמבנה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 2/1502

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24.7.95 לאשר את התכנית.

ניר הועדה המחוזית

אדרי עליזה וסרטייל ת.ז. 1060906
רח' אלפסי 3 ירושלים
טל: 02-662555

תאריך: נובמבר 1995