

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 8437

שינוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים



1. שם התכנית ומיקומה :

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8437 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

1.2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית : 0.621 דונם.

1.4. מיקום התכנית :

1.4.1. ירושלים שכונת המוגרבים
רחוב משה הס בבית מס' 4

1.4.2. גוש שומה 30028.
חלקה 45 בשלמות

1.4.3. קורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך בין 221075 לבין 221043
רוחב בין 631464 לבין 631501
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נילווים :

2.1. מסמכי התכנית :

2.1.1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").

2.1.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ : 1:250 (להלן "התשריט").

2.1.3. נספחים :

א. תכנית בינוי (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ 1:100

תכנית הבינוי מציינת את מצב המבנה

הקיים והתוספות המבוקשות בתכנית זו.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט בנושאי מפלסים מס' הקומות וקווי

בנין.(מדרגות חיצוניות קיימות לא מקורות היגן מחוץ לקוי הבנין).

2.2. יחס בין מסמכי התכנית :

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3. לתכנית גלויים המסמכים הבאים כרקע, שאינו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר.
- ב. נספח חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית :

3.1. מהות התכנית: תוספת קומה מעל 3 קומות מאושרות (קומה שלישית חלקית) תוספת 3 יח"ד חדשות, תוספת מעלית בחזית מזרחית, קביעת השימושים השונים במבנה.

3.2. שינוי ייעוד ממגורים 2 למגורים מיוחד.

3.3. שינוי שימוש בקומת המרתף ממגורים לבית כנסת ובקומת הקרקע ממגורים למסחר.

3.4. קביעת בינוי עבור הריסת קומה חלקית הקיימת בהיתר מס' 45142 בקומה ב' מפלס 7.45 מ' ובניה במקומה קומה חדשה.

3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 355.89 מ"ר מהם 253.45 מ"ר שטחים עיקריים ו- 102.44 מ"ר שטחי שרות, סה"כ מבנה בהיקף של 985.71 מ"ר.

3.6. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.

3.7. תוספת של 3 יחידות דיור.

3.8. הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 4 מעל מפלס רחוב משה הס.

3.9. קביעת שימושים עבור בית כנסת מגורים וחזית מסחרית.

3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.12. קביעת תנאים למתן טופס 4 ותעודת גמר.

3.13. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.

4. היחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 8437 זו, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.1. טבלת יעודי קרקע הזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				תכנית מירבית		מס' יח"ד	שטח דונם	מס' חלקה	יעוד מוגרש
מס' קומות	מוצע		מאשר בהיתר	מתח	מעל				
	מאשר	שרות	עיקרי	מס' בניה	מעל				
1	3*	102.44	204.29	447.82	±0.00	6	0.621	45	מגורים מיוחד
-	1	-	49.16	182.00	מתחת ±0.00				

* הערות: קומה 3 חלקית

- 5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם אלכסונים חומים הוא איזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1. השימושים המותרים באיזור זה הם מגורים, מסחר בקומת הקרקע ובית כנסת בקומת המרתף.
- 5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח :
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג וגיוון סיתות וכיחול האבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אפורה.
 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר תוספת הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם את כל המתקנים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה ורדיו וכד'.
 3. הריסת קומה חלקית קיימת בקומה ב' (במפלס 7.45 +) ובניה במקומה של קומה חדשה.
 4. תוספת קומה עליונה במפלס 10.80 +
 5. תוספת מעלית בחזית מזרחית של הבנין, ישמר מרחק מינימאלי של 1 מ' בין מבנה המעלית וגבול המגרש.
 6. תוספת בניה בקומת מרתף לשם הרחבת בית כנסת קיים.
- 5.3. השטח הצבוע בתשריט בקו סגול הוא חזית מסחרית.
- 5.3.1. על שטח זה חלות ההוראות שנקבע בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 - 5.3.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה 5.1 שלעיל.

5.3.3. הוראות בינוי ופיתוח :

1. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים שילוט, התש"מ 1980.

5.4. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים לרבות שיקום ושימור.

6. חניה

6.1. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

6.2. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

6.3. כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב על פי התקן עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה שבגוש 30028 חלקה 45 יוכשרו ויותקנו בפועל קודם הקמתו של הבניין או בד בבד עם הקמתו, בהתאם לשלבים שייקבעו על ידי הועדה המקומית.

6.4. מקומות החניה האמורים בסעיף 6.3 לעיל יבוצעו בחניון ציבורי בי.מ.ק.א. במידת הצורך (להלן: החניון הציבורי).

6.5. בעלי הקרקע הידועה כחלקה 45 בגוש 30028 אשר ברחוב משה הס 4 ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו על ידי העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי, כאמור בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים על פי התקן עבור הבניין שיוקם במגרש הבניה. הסכומים ישולמו לעירייה לאחר אישורה של תכנית זו ולא יינתן היתר לביצוע עבודות במגרש הבניה אלא לאחר שהסכומים האמורים שולמו.

6.6. החניון הציבורי כאמור בסעיף 6.4 לעיל הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב. הבעלות האחזקה וכל יתר הזכויות וניהול החניון יהיו בידי עיריית ירושלים.

6.7. למרות האמור לעיל במידה ועד לשלב הוצאת היתר הבניה לא תוקם קרן חניה אזי יומלץ לפטור מן החניה הנדרשת.

7. בנין להריסה

הבניינים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 שלבי ביצוע, 6 חניה, 7 בניה להריסה להלן תנאים למתן היתר בניה :

- 8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
 העמדת בניינים, מפלסי בניינים ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכת תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו :קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- 8.4 תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לשיקום ושימור החזיתות הקיימות.
- 8.5 תנאי להיתר בניה יהיה תכנון עם חברת הגיחון בדבר מיקום מוני מים ועם חברת הגז בדבר מיקום מוסתר של בלוני גז.

9. תנאי לטופס 4 ו/או תעודת גמר

- 9.1 ביצוע בפועל של עבודות שימור ושיקום החזיתות הקיימות.
- 9.2 ביצוע בפועל של מיקום מוני מים ומיסתור בלוני גז.

פרטים :חתימות :

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
קרסו	אליהו מכבי	51212223	רח' ריבל 24 תל אביב	03-6381111	Matty167@netvision.net.il

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
קרסו	אליהו מכבי	51212223	רח' ריבל 24 תל אביב	03-6381111	Matty167@netvision.net.il

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון
רוז	מישב	01255348	יוסף קארו 18 ת"א	03-5619254	Mishav@012.net.il	12769 15/2/2007
אורן	נירה	5335705	אלחריזי 30 ירושלים	02-5635420	orennira@netvision.net.il	32486

משרד חפנים מחוז ירושלים
 חפצת תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 יו"ר הוועדה

תאריך _____
 8437
 תקנון 8437