

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9233

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

שינוי לתכניות מס' 3985, במ / 4383

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9233 שינוי לתכניות מספר 3985, במ / 4383.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.142 (בדונמים).

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים. שכונה: בית ישראל.

מתחם בין רחובות רפפורט 17 וחיים עוזר.

1.4.2 גוש 30087

חלקה 36.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221200 לבין 221225

רוחב: בין 632925 לבין 632960

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית והיחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התוכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

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

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

הנספח מבטא את נפח הבינוי המוצע.

2.2 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. הוראותיה

של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן

בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי פת הרקע שעליה נערך התשריט, באם

אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית

המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית.

א. דברי הסבר. ב. תמונות. ג. חישוב שטחים

מטרות התכנית:

3.

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה בקומת המרתף.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח בינוי, בהתאם לקיים בשטח וכמפורט להלן:
- 3.2.1 קביעת בינוי לתוספת מקווה פרטי ומחסן בקומת המרתף.
- 3.2.2 קביעת בינוי לתוספת מרפסות בקומות קרקע א ו- ב (לרבות שינוי מיקום מרפסת בקומה א).
- 3.2.3 קביעת בינוי לתוספת פרגולה מעל למרפסת בקומה ב.
- 3.2.4 התרת שינוי מפלסי קומות הבנין לרבות מדלפות הגג ללא שינוי בגובה שיא הגג.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 81.9 מ"ר מהם 32.0 מ"ר שטחים עיקריים ו- 49.9 מ"ר שטחי שירות.
- 3.5 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 3.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

יחס לתכניות אחרות:

4.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכניות מס' במ / 4383 ו- 3985 וההוראות שבתכנית מס' 9233 ז.

שלד תקנון - מחוז ירושלים

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)												יעוד מגרש	
סה"כ	סה"כ (למ"ר)		קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עיקריים		תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטח מגרש בדונם		מס' חלקה
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מפלס	מתחת למפלס			
220.20	-	220.0	-	3	-	-	-	220.20	79	57	0.142	36	מגורים מיוחד
118.50	81.9	36.6	-	1	49.90	36.60	32.00	-	מתחת למפלס	0.00			
338.70	81.9	256.80	-	4	49.90	36.60	32.00	220.20	סה"כ				

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' במ / 4383 ו- 3985 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 תותרנה תוספות רייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת מקווה פרטי ומחסן בקומת המרתף.
 2. תותר תוספת מרפסות בקומות קרקע, א ו- ב.
 3. תותר תוספת פרגולה במרפסת שבקומה ב, מפלס 654 + בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה.
 4. יותר שינוי בגובה מדלפות הגג.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

5.3 מס' הקומות המרבי של הבנין יהא 3 קומות מעל מפלס 000 ±, וקומה אחת מתחתיו. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

5.4 בבניין קיימת יחידת דיור אחת.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.5 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחל אבן הבניין הקיים.

5.6 ביצוע מעקות המרפסת ייעשה עפ"י המפורט בנספח הבינוי ובהתאם למעקות קיימים בבניין.

5.7 תותר הבלטת מרפסות זיז בחזית האחורית מעבר לקו דרך בהתאם להוראות תכנית במ 4383.

5.8 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

6. חניה פרטית:

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

7. תנאים למתן היתר בניה:

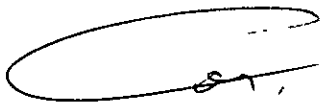
- 7.1 בנוסף על האמור בסעיפים הקודמים להלן תנאים נוספים למתן היתר בניה:
- 7.1.1 תאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 7.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 7.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: "עבודות התשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
- מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות תשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום המתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- 7.2 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 7.3 אנטנות טלוויזיה ורדיו, בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

8. תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 3 שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור - בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכנית התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות :

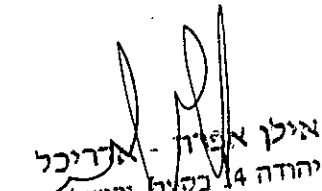
בעלי הקרקע - מגישי התכנית:


ועקנין צ'ארלס
ואקנין צ'ארלס

ועקנין צ'ארלס
דרכון OORE47932
רח' הפופרט 17 ירושלים
טלפון : 02-5824024 ת.ד. 5833

המתכנן:

אדריכל אילן אפרת,
רח' יהודה 14 בקעה ירושלים
טל' 02-6734030
מס' רשוי 08176


אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 בקעה ירושלים
טל' 02-6734030

תאריך : 03.07

12.08

הצהרת מתכנן

פרטי התכנית:

מספר התכנית 9233
כינוי התכנית בית משפחת ועקנון
מקום התכנית ירושלים, שכונת בית ישראל, רח' רפפורט 17
גוש - 30087 חלקה - 36

פרטי המתכנן:

אילן אפרת - אדריכל, ת.ז. 505941
ירושלים, רח' יהודה 14
טל. 6734030 פקס. 6718199
מספר רשום אצל רשם האדריכלים 08176

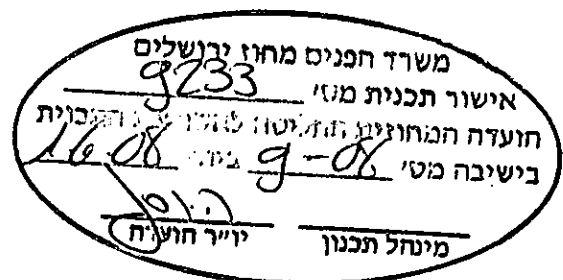
הצהרה:

הריני מצהיר בזאת כי הנני מתכנן התכנית שפרטיה מפורטים לעיל.

תכנית זו מוגשת ללשכת התכנון, לאחר שנבדקה על ידי ואומת על ידי כי:

1. התכנית תואמת את חוק התכנון והבניה ותקנותיו.
2. מסמכי התכנית מתואמים בינם ובין עצמם.
3. התכנית עומדת בדרישות תנאי הסף, כמסומן על ידי בטופס הבדיקה.
4. התקנון נערך בהתאם לשלד התקנון המצי"ב.
5. לתכנית מצורפים דברי הסבר וטופס עמדת בעלים.

אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 בקעה, ירושלים
טל 02-6734030



דברי הסבר לתכנית 9233

תכנית זאת באה להכשיר עברות בניה שבוצעו בתוך הבנין תוך כדי הבניה (תיק בנין 98/560). מדובר בבנין בעל דירה אחת שנוספו לו שטחים במרתף לצורך מקווה פרטי ומחסנים וכן שינויים מהיתר הבניה (מרפסות, פרגולה וכו').

הוגשה תביעה משפטית נגד בעל הדירה ת.פ. 3840 / 2002 והוא חוייב להגיש תוך זמן קצוב ת.ב.ע. נקודתית על מנת להכשיר את כל עברות הבניה. בנוסף ראוי לציין שבנין זה נבנה תוך הקפדה מעל ומעבר על פרטי בנין ואלמנטים ארכיטקטוניים מיוחדים, ואין ספק שבבניה החדשה של השנים האחרונות בשכונת בית ישראל זהו אחד הבניינים המרשימים ביותר.