

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11523
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11523 שינוי לתכנית המתאר המקומית.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.510 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גאולה.

רחוב: יצחק ברדיצ'ב מס' הבית: 7,9.

1.4.2. גוש: 30064 חלקות(בשלמות): 62,63.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/850 לבין 220/900

רוחב: בין 632/725 לבין 632/750

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטחי הבניה מירביים שהינם מחייבים.

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 מסמכי רקע נלווים :

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

א. דברי הסבר .

ב. תמונות.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : תוספות בניה ותוספת קומות לבניינים הקיימים בחלקות 62,63 עבור הרחבות דיור ותוספת 4 יח"ד.

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 4 לאיזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי לתוספות בניה בשטח התכנית, כמפורט להלן :

1. חלקה 62 : א. תוספת בניה להשלמת קומה ב' (במפלס +7.00) לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה.

ב. תוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +13.00, +10.00) לשם תוספת 2 יח"ד.

ג. תוספת מחסנים בקומת מרתף (במפלס -2.50) .

2. חלקה 63 : א. תוספות בניה בחזית הדרומית בקומות : קרקע, א', ו-ב' לשם הרחבות דיור באותן הקומות.

ב. תוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +13.00, +10.00) לשם תוספת 2 יח"ד.

ג. הרחבת קומת מחסנים קיימת (במפלס -2.50) .

ד. תוספת חדר מדרגות בחזית הדרומית לגובה הבניין.

3.4. הגדלת מספר הקומות המירבי בחלקה 62 ו-63 מ-2 קומות מעל קומת מרתף ל-5 קומות מעל קומת מרתף (קומה חמישית מובלעת בחלל גג הרעפים).

3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 333.0 מ"ר, מהם 276.0 שטחים עיקריים ו- 57.0 שטחי שרות לחלקה 62. ותוספת שטחי בניה בהיקף של 452.0 מ"ר, מהם 345.0 שטחים עיקריים ו- 107.0 שטחי שרות לחלקה 63.

3.6. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה המוצעות בכל אחת מן החלקות.

3.7. קביעת מספר יח"ד מירבי בחלקה 62 ל- 6 יח"ד ובחלקה 63 ל- 5 יח"ד.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ולמתן טופס איכלוס.

3.10. קביעת הוראות בגין גדרות ומבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

3.11. קביעת הוראות בגין פיתוח שטח וביצוע חניה פרטית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת ייעודי קרקע

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבי	סה"כ				שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				שטחי בנייה עיקריים				שטחי בנייה עפ"י מאושר תכנית מתאר	מס' חלקה	מס' שטח החלקה בדונם	מס' יחיד	שמות	הכסית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	יעוד השטח
	מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	שטחי שירות	מאושר עפ"י תכנית מתאר	מוצע	סה"כ	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י תכנית מתאר	מוצע								
5*	2	416.0	250.0	166.0	14.0	14.0	402.0 (קיים) - (188)	236	166.0	מאושר עפ"י תכנית מתאר	מפלס למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00	33%	מגורים	5	0.252	62	מגורים מיוחד		
1	---	83.0	83.0	---	43.0	43.0	40.0 (קיים)	40.0	---	---	מפלס למפלס 0.00-ה	מפלס למפלס 0.00-ה	סה"כ							
6	2	499.0	333.0	166.0	57	57	442.0	276.0	166.0	---	מפלס למפלס 0.00-ה	מפלס למפלס 0.00-ה	סה"כ							
*5	2	588.0	400.0	188.0	55.0	55.0	533.0 (קיים) (312)	345.0	188.0	מאושר עפ"י תכנית מתאר	מפלס למפלס 0.00-ה	מפלס למפלס 0.00-ה	38%	מגורים	4	0.258	63	מגורים מיוחד		
1	1	112.0	52.0	60.0	60.0	60.0	---	---	---	---	מפלס למפלס 0.00-ה	מפלס למפלס 0.00-ה	סה"כ							
6	3	700.0	452.0	248.0	107.0	107.0	533.0	345.0	188.0	---	מפלס למפלס 0.00-ה	מפלס למפלס 0.00-ה	סה"כ							

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל, כוללים את כל שטחי החנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992,
 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

** לאור תצהיר מגיש התכנית לפיו לא קיים תיק היתר בניה מאושר בעירייה, לא ניתן לקבוע האם השטחים על פי המצב הקיים בנויים כדין, ולפיכך התכנית מאשרת את שטחי הבנייה ויחיד לתוספת המוצעת בלבד.

* קומה חמישית מובלעת בחלל גג הרעפים.

5.2 איזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. חלקה 62: א. תותר תוספת בניה להשלמת קומה ב' (במפלס +7.00) לשם הרחבת יח"ד קיימת באותה הקומה.

ב. תוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +13.00, +10.00) לשם תוספת 2 יח"ד.

ג. תותר תוספת מחסנים בקומת מרתף (במפלס -2.50).

3. חלקה 63: א. תותרנה תוספות בניה בחזית הדרומית בקומות: קרקע (במפלס +0.00), בקומה א'

(במפלס +4.00) ובקומה ב' (במפלס +7.00) לשם הרחבות דיור באותן הקומות.

ב. תוספת קומות ג' ו-ד' (במפלסים +13.00, +10.00) לשם תוספת 2 יח"ד.

ג. הרחבת קומת מחסנים קיימת (במפלס -2.50).

ד. תותר תוספת חדר מדרגות חיצוני בחזית הדרומית.

כל האמור לעיל יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.

4. הגישות לחלקות ולבניינים יהיו מחזית רחוב ברדיצי'ב.

5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

6. מגיש הבקשה להיתר יבצע שיפוץ וניקוי של החזיתות הקיימות, נשוא הבקשה להיתר, בתאום עם

מהנדס הוועדה המקומית וכתנאי למתן היתר.

7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת 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.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

9. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי

מתכנון הגג או המעקה.

5.3 שלבי ביצוע:

א. הבניה תבוצע בכל אחת מן החלקות הכלולות בשטח התכנית בהינף אחד.

- ב. לחילופין במידה ובחלקה 63 לא תבנה תוספת הקומה העליונה, תתאפשר הוצאת היתר בניה בחזית הדרומית להרחבות דיור בעמודה שלמה.
- ג. ראה ל סעיף 8.1 להלן (תנאים למתן היתר בניה).

5.4 סטייה ניכרת:

- א. מספר יח"ד הדיור המירבי יהיה 6 יח"ד לחלקה 62 ו-5 יח"ד לחלקה 63. לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. מספר יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מספר 1 הינו מחייב, וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

- א. מקומות החניה יהיו בתחום חלקה 62, כמצויין בנספח מספר 1 (נספח מנחה).
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- ג. שיוך החניה בחלקה 62 ליח"ד המוצעת בחלקה 63 יהיה ע"י קביעת זיקת הנאה בחלקה 62 לטובת זכות שימוש בחניה בחלקה 63. ראה סעיף 8.1 להלן (תנאים למתן היתר בניה).

7. גדרות, מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק:

הגדרות והמבנים המותחמים בתשריט ובנספח מספר 1 בקו צהוב, וסגירת המרפסות המסומנות בנספח מספר 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (גדרות ומבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה:

- 8.1 תנאי למתן היתר בניה ליחידת הדיור החדשה בחלקה 63, יהא רישום הערת אזהרה בדבר רישום זיקת הנאה בחלקה 62 לטובת זכות שימוש בחניה עבור חלקה 63. תנאי איכלוס יחידת הדיור בחלקה 63 יהא רישום זיקת הנאה וביצוע החניה בפועל בחלקה 62.

8.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, הסדרת החזיתות לרבות ניקיון, הסרת אלמנטים וציפוי באבן, התאמת אבן הבניה – הכיתול והעיבוד לבניה הקיימת, שיפוץ החזיתות הקיימות של הבניינים, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות כולל נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. יהא בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ביצוע בפועל של התכנית כאמור יהא תנאי למתן טופס איכלוס.

8.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 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 ע"י הרשות המקומית.

8.5 תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה, הינו תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

1947

1948

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מייזליש יעקוב - דרכון 500106467

פרל אברהם - דרכון 151953648

קואפמן דוד - דרכון 187492380

לוי אברהם דרכון 202988123

שיק שמילי דרכון 112648164

מיופה כוח :

עו"ד נתן ווגנר רחוב הלל 14 טלפון : 02-6251708

פרטים נוספים ע"ד
מס' תע"ד 112648164
רחוב הלל 14

הנדלר חיים - דרכון T 0893861

ציינרוט חיה ת.ז. 056572001

ציינרוט מרדכי ת.ז. 055555148

חתימת מגישי התכנית :

קואפמן דוד - דרכון 187492380

שיק שמילי דרכון 112648164

מיופה כוח :

עו"ד נתן ווגנר רחוב הלל 14 טלפון : 02-6251708

פרטים נוספים ע"ד
מס' תע"ד 112648164
רחוב הלל 14

ציינרוט חיה ת.ז. 056572001

ציינרוט מרדכי ת.ז. 055555148

צ"כ ח' / צ"כ מרדכי / צ"כ

חתימת המתכנן:

א. רכס - אדריכלים

רחוב האומן 9

טלפון : 2-6790144 **אלי רכס אדריכלים**

מתכנני ערים בע"מ אלי רכס - אדריכל

ת.ז. 005762216 ח.פ. 513631002

מס' רשיון 21848

תאריך : 20/01/2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1152
הועדה המחוזית מחליטה לאשר את התוכנית
ביום 14/01/09 מס' 1108
החלטת
מיוזם תכנון
ק"ר הו"פ