
 מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 8645

שינוי לתכנית מספר 3532

שינוי לתכנית מספר 3045

1. שם התכנית ומיקומה :

 א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 8645

שינוי לתכנית מספר 3532

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

ג. שטח התכנית : 0.928 דונמים.

ד. מיקום התכנית :

ירושלים, שכי מקור חיים, רח' מקור חיים 26.

מגרש 1 ע"פ תכנית 3532.

גוש 30141, חלקה 11.

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 220.125 לבין 220.175

רוחב : בין 629.200 לבין 629.225

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

 א. מסמכי התכנית :

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)

2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250 : 1 (להלן : התשריט)

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 100 : 1

תכנית הבינוי מבטאת את נפח בינוי המוצע,

פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות,

קווי בניין, שטחי בנייה מירביים וסימון עבירות הבניה להריסה - שהינם מחייבים.

4. מסמכי רקע נלווים : דברי הסבר.

ב. 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.

3 . מטרת התכנית :

- א. מהות התכנית : תוספת קומה עליונה ותוספות בניה בכל יתר קומות הבניין, הכל לשם הרחבות יחיד קיימות.
ב. שינוי ייעוד שטח מאיזור מגורים 1 לאיזור מגורים מיוחד.
ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספות בניה בקומות מפלסים +0.00, +3.00, +6.00, לשם הרחבות יחיד באותן הקומות.
2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.
ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1,684 מ"ר, מהם 1,201 מ"ר שטחים עיקריים ו- 483 מ"ר שטחי שירות.
ו. הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 קומות מעל קומת עמודים.
ז. קביעת תנאים לאישור התכנית.

4. יחס לתכניות אחרות :

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים),
וכן ההוראות שבתכנית מסי 3532 .
במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו ההוראות תכנית מספר 8645 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :
טבלת שטחים

מגורים מיוחד		יעוד מגרש		
11		מס' חלקה		
0.928		שטח חלקה (דונם)		
9		מס' יחיד		
מגורים		שימוש		
38%		מעל מפלס 0.00	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	
38%		תחת מפלס 0.00		
סה"כ	שטחים/קומות תחת מפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)
696	0	696	מאושר בתכנית מס' 3532	
694	0	694	מאושר בהיתר מס' 96/935.1	
507	0	507	מוצע	
1201	0	1201	סה"כ	
333	333	0	מאושר בהיתר מס' 96/935.1	
150	14	136	מוצע	
483	347	136	סה"כ	
696	0	696	מאושר בתכנית מס' 3532	
1027	333	694	מאושר בהיתר מס' 96/935.1	
657	14	643	מוצע	
1684	347	1337	סה"כ	
5	1	4	מס' קומות מירבי	

הערה לטבלה : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3532 לגבי איזור מגורים 1 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

6.1 יותרו הבינויים הבאים בשטח :

6.1.1 תוספת קומה עליונה חלקית במפלס +9.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

6.1.2 תוספות בניה בקומות מפלסים 0.00, +3.00, +6.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.

6.2 קווי הבניין המירביים לתוספת הקומה יהיו כמצויין בתשריט בקו-נקודה בדיו בצבע אדום.

6.3 קווי הבניין המירביים להרחבות הדיור בקומות מפלסים 0.00, +3.00, +6.00 יהיו כמצויין בתשריט בקו-נקודתיים בדיו בצבע אדום.

6.4 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

6.5 מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.

6.6 גובה הבינוי יהא בהתאם לנספח מס' 1.

6.7 סטיה ניכרת :

6.7.1 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7.2 מס' הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7.3 מס' היח"ד המירבי כמצויין בסעיף 6.4 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תחשב לסטיה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6.7.4 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין

יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)*, התשס"ב-2002.

6.8 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים

המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וכדומה.

6.9 הוראות בינוי ופיתוח :

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

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

6.9.2 באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

6.9.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6.9.4 תחנת שנאים :

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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

6.9.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

6.9.6 קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

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

7. חניה :

7.1 החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1.
7.2 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים 6.5 (מספר יחידות דיור), 6.9.3 (שלבי ביצוע), ו-7 (חניה) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח :

8.1 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה.
ציון מיקום יחידות מיוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן,
מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות,
פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.


8.2 תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה, תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

9. מיגון מפני רעש ורעידות :

מיגון מפני רעש ורעידות עבור כל תוספות הבניה המבוקשות, אם ידרש, יהיה באחריות ועל חשבון יזם התכנית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

שחר שרגאי
ת.ז. 0342062841
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 02-6734282


יורם שירזלי
ת.ז. 52627429
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל' 052-383414

זהבה פיומי
ת.ז. 5335045
רח' מקור חיים 26 ירושלים

אילן אליאס
ת.ז. 34984468
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 051-928282


טל (אביטל) שוורץ
ת.ז. 0251619-5
רח' כרמון 4 ירושלים
טל. 02-6515332

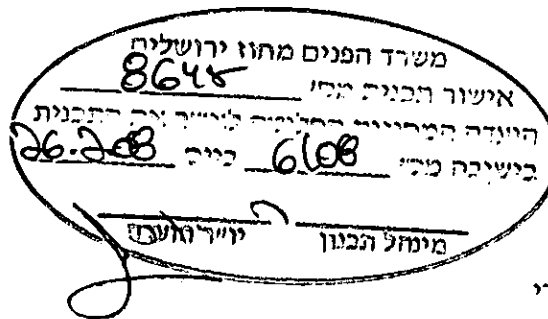
גד זדה
ת.ז. 24037061
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 02-6711956

נחמה לנגר
ת.ז. 008717641
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 02-6732857

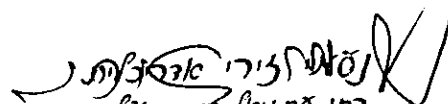
יצחק שטיינברג
ת.ז. 191159
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 02-6715527

חיים שרגאי
ת.ז. 5054697
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל. 02-6734282

מגיש התכנית :

יורם שירזלי
ת.ז. 52627429
רח' מקור חיים 26 ירושלים
טל' 052-383414



עורכת התכנית :
אדריכלית נעמי זירי
מסי רשיון 22660
ת.ז. 3014662-5
רח' עתניאל 10 ירושלים
טלפקס. 02-6710608
zirinomi@netvision.net.il


רח' עתניאל 10 ירושלים
איקוד 93503 טל. 02-710608

תאריך :
24.9.2008