

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מיתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
| תכנית מספר: 11005 |

שינוי לתכנית מס' 2803
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11005 שינוי לתכנית מס' 2803 (להלן: **התכנית**).
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.344 (בדונמים).
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: תל ארזה, רח' ברוכים בית מס' 3.
 - 1.4.2 גוש 30101, חלקה 110.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך בין 220225 לבין 220600; רוחב בין 633475 לבין 633550.
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: 'הוראות התכנית').
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: 'התשריט').
- 2.1.3 נספחים: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100. התכנית הינה מנוחה בלבד, למצט שטחי בניה מירביים, מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנוחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במקרה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.1 מסמכי רקע נלווים: לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית: (א) דברי הסבר; (ב) תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: ביטול שימוש של מסחר ומחסנים ותוספת יח"ד בקומת קרקע תחתונה ללא הגדלת מס' יח"ד מירבי בחלקה, והרחבות דיור ליח"ד קיימת.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 תוספת קומת מרתף חלקית (מפלס -2.89) עבור תוספת מזסן וחדר מכונית.
- 3.4 ביטול שימוש של מסחר ומחסנים בקומת קרקע תחתונה, והתרת שימוש למגורים בקומה זו (מפלס -1.02) עבור יח"ד חדשה.

- 3.5 ביטול שימוש של מסחר בקומת הקרקע (חזית מסחרית) והסבת שטחי המסחר למגורים להרחבת יח"ד קיימת בקומה זו.
- 3.6 איחוד 2 יח"ד נפרדות קיימות בקומות ג,ד ליה"ד אחת (יה"ד מס' 5).
- 3.7 צירוף שטחי מרפסות פנימיות מקורות לשטחי מגורים של יח"ד קיימת בבנין.
- 3.8 קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית צפונית בתחום קווי בנין מאושרים בכל הקומות עבור הרחבות יח"ד קיימות.
- 3.9 קביעת קווי בנין עבור תוספות הבניה כאמור.
- 3.10 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 217.19 מ"ר, מהם 131.94 מ"ר שטחים עיקריים ו-82.25 מ"ר שטחי שירות.
- 3.11 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.12 קביעת הוראה בדבר ביטול חזית מסחרית מאושרת עפ"י תב"ע מס' 2803.
- 3.13 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 3.14 קביעת הוראה בדבר עמוד מתכת להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2803. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

יעוד מגרש	מס' חלקה	שטח מגרש ברוטו	מס' יח"ד	תכנית בניה (מס' שטח המגרש)		שטחי בניה עקריים			שטחי שדות	מס' קומות		סה"כ (מ"ר)					
				מכלל מכלל	מתחת למפלס 0.00	מאוסר	מאוסר בחזית	מוצע		מאוסר	מאוסר ע"פ מוצע מאוסר		מאוסר עפ"י חזית	מאוסר עפ"י חזית			
מגורים 2 מיוחד	110	0.344	5	34.76%	9.81%	299.28	326.70	131.94	40.40	51.49	4	5	5	299.28	367.10	183.43	
						---	---	---	44.00	33.76	1	---	---	---	44.10	33.76	
						---	---	---	84.40	85.25	4	6	6	299.28	411.10	217.19	
											1+6 חלקית סה"כ:						628.29
																	458.64
																	169.65

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2: השטח הצבוע בתשריט בצבע סזול עם פסים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם: מגורים,
- 5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 תותר הוספת קומה תת-קרקעית חלקית (מפלס -2.89) עבור מחסן וחדר מכונות בהתאם לנספח הבינוי.
- 5.2.4 יותר ביטול שימוש של מסחר (חנות) ומחסנים בקומת קרקע תחתונה (מפלס -1.02) והסבת השימוש בשטח זה למגורים עבור תוספת יח"ד חדשה ללא הגדלת מס' יח"ד מירבי בחלקה.
- 5.2.5 יותר ביטול השימוש של מסחר (חזית מסחרית) בקומת קרקע והסבת השטח המסחרי למגורים עבור הרחבת יח"ד קיימת בקומה זו.
- 5.2.6 2 יח"ד בקומות עליונות (מפלסים +10.90, +13.96) יצורפו ויהפכו ליח"ד אחת.
- 5.2.7 יותר צירוף מרפסות פנימיות מקורות לשטחי יח"ד קיימות בבנין.
- 5.2.8 תותרנה תוספות בניה בחזית צפונית לכל הקומות, להרחבת יח"ד קיימות בהתאם לנספח הבינוי.
- 5.2.9 יקבעו קווי בנין חדשים בהתאם למסומן ע"ג התשריט בקו-נקודה בצבע אדום, עבור תוספת בניה עילית ובקו-נקודתיים בצבע אדום עבור תוספת בניה תת-קרקעית.
- 5.2.10 החזית המסחרית שנקבעה בתכנית מס' 2803 מבוטלת בזאת.
- 5.3: סטיה ניכרת: מס' יח"ד המירבי שנקבע בתכנית זו הינו מזייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- 5.4 שלבי ביצוע: הבניה תיעשה בהינף אחד, לא תאושר בניה בשלבים.

6. חניה

- 6.1 החניה תהיה עילית, הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות כמצויין בנספח 1 הינו מנחה בלבד, וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. עמוד להריסה

העמוד המסומן בעגול צהוב בנספח מס' 1 הינו להריסה, ויהרס כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.

8. תנאים למתן היתר בניה

- בנוסף לאמור בסעיפים 5.3 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (עמוד להריסה), שלעיל ובסעיף 9 (עתיקות) להלן, תנאים נוספים למתן היתר בניה הינם:
1. קבלת חוות דעת המחלקה לאיסות הסביבה של עיריית ירושלים לנושא מניעת חדירת גז רדון לדירות בקומת הקרקע (מפלס -1.02).
 2. קבלת חוות דעת הנדסית לנושא הבניה וההריסה המוצעת בתכנית זו.
 3. קבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית לביצוע איחוד בפועל של 2 יחידות הדיור כמוצע בתכנית זו.
 4. תיאום הבינוי והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הוועדה המקומית וקבלת אישורו.

9. עתיקות

תנאי מקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989.

10. תוקף התכנית:

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

11. חתימות:

בעל הקרקע מגיש התכנית: גרליץ אפרים, ת"ז 55039119, רח' האדמ"ר מלובביץ' 25 ירושלים, טל' 5861036

עורך התכנית: מיגל אסתרקינד, ת"ז 30387501, נוטל רשות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111 ירושלים, טל' 02.6430045, מס' רשיון 77817 בתוקף עד 15.2.08

