

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.
תכנית מס': 9208
שינוי לתכנית המתאר ירושלים.



1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תקרא , תכנית מס': 9208
שינוי לתכנית המתאר לירושלים.

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 0.138 מ"ר.

1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : ירושלים שכונה : מאה שערים
רחוב : מאה שערים 78 ורחוב עין יעקב .

1.4.2 גוש : 30063

חלקה : 96

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 632650 לבין 632600

רוחב : בין 221350 לבין 221250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית , היחס ביניהם ומסמכים נילווים:

2.1 מסמכי התכנית :

2.1.1 התכנית כוללת : 6 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 ופיתוח [נספח מס' 1] בקנ"מ 1:100 . התכנית כוללת נפח הבינוי

המוצע , פיתוח שטח התכנית , מעברים , מדרגות מפלסים וכדו' . התכנית הינה

מנחה בלבד למעט : מס' יח"ד מרבי , מס' קומות , קווי בניין וגובה הבניין .

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 המצוין 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 מחזיתות המבנה ומן הסביבה הקרובה.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : קביעת תוספות בניה לבניין קיים ותוספת יח"ד.
- 3.2 שינוי ייעוד מאזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לשינויים בבניין קיים ולתוספת קומה וקומה מובלעת בגג רעפים.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של : 501.52 מ"ר
419.24 מ"ר , מהם שטחים עיקריים ו 82.28 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .
- 3.6 קביעת תוספת של 5 יחידות דיור לקבלת סה"כ 9 יח"ד.
- 3.7 הגדלת מס' הקומות משלוש קומות וגג רעפים מעל לקומת מחסנים לארבע קומות וקומת מובלעת בחלל גג רעפים מעל לקומת מחסנים.
- 3.8 קביעת שימושים עבור מגורים ומסחר [בקומת קרקע בלבד] .
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין בינוי להריסה .
- 3.12 קביעת קווי בניין .
- 3.13 שינוי מפלסים מהיתר בניה מס' : 03/272

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים [לרבות השינויים] וכן ההוראות שבתכנית זו , במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים [מ"ר]								
סה"כ [במ"ר]		מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים		
מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	*מאושר בהיתר מס' - 03/272	
479.6	304.70	קומה וקומה בחלל גג רעפים	3 קומות וגג רעפים	60.47	89.7	419.2	215.0	שטחים / קומות מעל מפלס ה- 0.00
21.81	17.00	----- -	1	21.81	17.00	-----	-----	שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00
501.5	321.70	5 + קומה בחלל גג רעפים	4 + גג רעפים	82.28	106.7	419.2	215.0	סה"כ

תכסית בניה מוצעת מרבית במ"ר		מס' יח"ד מוצע	שטח מגרש במ"ר	מס' החלקה	יעוד החלקה המוצע
מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	5 יח"ד מוצעות. סה"כ : קיים ומוצע 9 יח"ד.	0.138	96	מסחרי מיוחד
21.81	479.71				

הערות לטבלה :

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים שחורים, הוא אזור מסחרי מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה מגורים ומסחר [בקומת הקרקע] .

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת , מאותו סוגי גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. לא תותר סגירה של מרפסות זיזיות ולא יותר קירוי של המרפסות בקומה העליונה.

5.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת :

1.מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו , ייקבע ל: 9 יח"ד וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] התשס"ב – 2002.

2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה [סטייה ניכרת מתכנית] , התשס"ב – 2002.

6. חזית מסחרית :

החזית המסומנת בתשריט בקו סגול , הינה חזית מסחרית.

7. בינוי להריסה :

הבינוי המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור [לפי העניין] שלבי ביצוע ס' 5.3 , סטייה ניכרת ס' 5.4, בינוי להריסה ס' 7 תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.1 תנאים למתן היתר בניה בחלקה המיועדת לבניה הם :

7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2 תאום שקום ושיפוץ חזיתות הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו, כתנאי למתן היתר בניה.

7.1.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לחלקה בקנ"מ 1:100 , לאישור מהנדס הועדה

המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין , מפלסי בינוי ופיתוח , מפלסי חצרות , חתכים , חזיתות ,

ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן , מיקום

מתקן , צובר גז , ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות , פרטי בניה , מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 מתקנים סלולריים] צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות . בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המיתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

9. תנאי לטופס 4 :

השלמת שיפוץ חזיתות המבנה להנחת דעתו של מהנדס העיר או מי מטעמו.

פרטים :

בעל הקרקע :

פרידמן יוסף חיים
פרידמן אלה
פרידמן שמואל בנימין
פרידמן אברהם
פרידמן יעקב

מגיש התכנית :

שם פרטי : בהנפ
שם משפחה : פרידמן
באמצעות עו"ד שלמה פליגלמן .
ת.ז. : שלמה פליגלמן, עו"ד
חתימה : על פליגלמן כח
כתובת : רחוב בן יהודה מס' 13 ירושלים.
מס' טלפון :

עורך התכנית :

שם פרטי : לאה
שם משפחה : סבן
ת.ז. : 59846907
כתובת : רחוב ישפה 27 מבשרת , מיקוד : 90805.

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9208
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום 17-06
מיטחל תכנון
יו"ר הועדה

חתימה : לאה סבן
אדריכלות ותכנון ע"פ
מס' רשיון-084126
דוא"ל : LEAVI4@WALLA.CO.IL
מס' רשיון : 084126

תאריך : 08/2008

משרד חפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9208
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 17-06 ביום 17-06
יו"ר הועדה