

מחה ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8762

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8762 שינוי מס' לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

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

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

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 497 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' אחינועם מס' 9.
גוש: 30099
חלקה: 63

שמחי בין קואורדינטות אורך 221050 ל- 220950.
לבין קואורדינטות רוחב 634000 ל- 633950.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

(א). שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 2.

(ב). קביעת הבינויים הבאים בשטח:

- (1). תוספת עמודים בקומת הקרקע לשם תמיכה בתוספות בנייה מוצעות בקומות שמעליה.
- (2). תוספות בנייה בקומות א', ב' ו-ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג). קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.

(ד). הגדלת שטחי בנייה מירביים ב-223.8 מ"ר, וקביעתם ל-953.3 מ"ר, מתוכם 671.6 מ"ר שטחים עיקריים.

(ה). קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ו). קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

(ז). קביעת הוראות בגין עץ לשימור.

(ח). קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות.

7. כפיפת לתכנית: -----

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1511 וההוראות שבתכנית מס' 8762 זו.

8. הוראות התכנית: -----

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרים, באם אינם מצוינים במקרא שבתשרים). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2: -----

השטח הצבוע בתשרים בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א). יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- (1). תוספת עמודים בקומת קרקע (מפלס + 0.00) לשם תמיכה בתוספות בניה מוצעות בקומות שמעליה.
- (2). תוספות בניה בקומות: א' (מפלס + 2.89), ב' (מפלס + 5.95) ו-ג' (מפלס + 9.01). לשם הרחבות יח"ד קיימות באותן הקומות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.
- (3). קווי הבניין המפורטים בתשרים התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 953.3 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
953.3	223.8	729.5	281.7	-7.6	289.3	671.6	231.4	440.2	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
953.3	223.8	729.5	281.7	-7.6	289.3	671.6	231.4	440.2	סה"כ

הערות לטבלה:

1. השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
2. שטחי שירות מוצעים בסימן שלילי (-) נובעים מהפיכת שטחי שירות קיימים ומאושרים לשטחים עיקריים.

(ג). מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת קרקע (מקלס) גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

- (ד). מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 6 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה). הבניה תבוצע באבן סיבטית מדובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- (ו). הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- (ז). תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בזכר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ובזכר הסדרת הגישה לחניה. ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ח). המרפסות יסגרו בצורה אחידה מאלומיניום או מתכת.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. גדרות להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. עץ לשימור:

העץ המותחם בתשריט בצבע אדום מיועד לשימור ותאסר כל פגיעה בו.

13. דרכים:

תוואי הדרכים והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

14. הפקעה:

- א. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם למבלת השטחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8762 זז, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבנה ממיגשי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. אנסנות סלוויזיה ורדיו:

- בבניין תבוצע אנסנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני מעון אישור מהנדס העיר.
20. היסל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
21. תשתית:

- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את 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 וכזומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים

הכרוכים

בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

ת.ז.	שם	כתובת לדואר	טלפון	חתימה
31703620-0	שכסמן רחל	ת.ז: 50315, ירושלים	052-8357183	ר. שכסמן
5427704	קוביץ אהרון מאיר	רח' חזון איש 43, ירושלים	02-5713676	א.מ. קוביץ
58031840	קוביץ בתיה		050-8755735	ד. קוביץ
2119	מזרחי אליהו	אחינועם 9, ירושלים		
5208701	בנסל יורם	רח' הרימונים 20, גבעה א', רכסים	04-9846896	י. בנסל
5198105	בנסל תמר			ג. בנסל
00193645-9	שינדלר יצחק	רח' שאול המלך 6, ירושלים	02-5817825	א.י. שינדלר
04272891-5	שינדלר בילה			ב.י. שינדלר

חתימת מתכנן:

אלי ענבר - אדריכל
ת.ז: 057262982
כתובת: ת.ז. 20324 צור-הדסה 99875
טל: 02-5795051

~~ענבר אלי
אדריכל מ.ג. 7348~~

תאריך: 27.07.2009

5/5

