

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8760

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62

( שינוי תכנית מתאר מקומית )

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8760 שינוי 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- 454 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' סנהדריה, רח' אלעשה מס' 4.

גוש: 30099

חלקה: 83

שטחי בין קואורדינטות אורך 221075 ל- 221025.  
לבין קואורדינטות רוחב 633975 ל- 633925.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסרות התכנית:

6.

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

(ב). קביעת הבינויים הבאים בשטח:

(1). תוספות בנייה בקומות א', ב' ו-ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות.

(2). תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

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

(ד). הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח של 136.7 מ"ר וקביעתם ל- 896.5 מ"ר, מתוכם 632.8 מ"ר שטח עיקרי

(ה). הגדלת מס' קומות מירבי מ- 4 ל- 5 קומות.

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

כפיפת לתכנית:

7.

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' 8760 זו.

הוראות התכנית:

8.

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

אזור מגורים 2:

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א). יותרו הבינויים הבאים בשטח:

(1). תוספות בניה בקומות: א' (מפלט + 2.51), ב' (מפלט + 5.57) ו-ג' (מפלט + 8.63).

לשם הרחבות יח"ד קיימות.

(2). תוספת קומה עליונה במפלט + 11.69 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט

בקו נקודה בטוש אדום.

(ב). שטחי הבניה המירביים הם 896.5 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	
896.5	136.7	759.8	263.7	-81.8	345.5	632.8	218.5	414.3	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
0	0	0	0	0	0	0	0	0	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
896.5	136.7	759.8	263.7	-81.8	345.5	632.8	218.5	414.3	סה"כ

הערות לסבלה:

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 5 קומות.  
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 מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.  
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו). כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז). שלבי ביצוע:  
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח). תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח. הכל ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

חניה פרטית: 10

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

דרכים: 11

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.  
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה:
- א. על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השמחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שמחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
- ב. השמחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:
- א. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השמחים שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 8760 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 תגביונה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
14. 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 המיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. תחנת שנאים:
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת תווית דעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג:
- א. בגגות שמסווגים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
18. היטל השבחה:
- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. תשתית:
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, 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 וכדומה (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 לדבות 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 מופט 4.

חתימת בעלי קרקע ומגישי התכנית:

תת-חלקה	שם	ת.ז.	כתובת לדואר	טלפון	חתימה
1	דברוסקין חיים אהרון	04298449-2	אלעשה 4, ירושלים	02-5401765	<i>Handwritten signatures and initials</i>
	ברטלואר חיה	05776854-1	אלעשה 4, ירושלים	02-5401765	
	רייסנר חיה	02563615-0	חזון איש 43, ירושלים	02-5389893	
	שליסל יעקב	02567104-1	שמואל הנביא 4, ירושלים	02-5324186 054-5317600	
2	ארודה רינה חנה	07698883-1	אלעשה 4, ירושלים	02-5819443	<i>Handwritten signature</i>
3	ארז שפרה	05972383-3	אלעשה 4, ירושלים	02-5321069	<i>Handwritten signature</i>
	ארז מאיר	05845575-9			
4	יהודה פרנק	02872729	עזרת תורה 6, ירושלים	02-5372854	<i>Handwritten signature</i>
5	ביסון אהרון נהוג	02782506-6	אלעשה 4, ירושלים	02-5819698	<i>Handwritten signature</i>
	ביסון אסתר	02784688-0			
6	שניאור אילת	02429095-9	אלעשה 4, ירושלים	02-5825084	<i>Handwritten signature</i>
	שניאור נסים	02266953-5			

חתימת מתכנן:

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

ענבר אלי  
 אדריכל מ.ר. 7348

תאריך: 27.07.2009

