

100101

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9578

שינוי לתכניות מס' 1866 ו- 3550

תכנית איחוד חלקות

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית
16.05.2016
נתקבל

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9578 שינוי לתכניות מס' 1866 ו- 3550.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.913 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: סנהדריה, רח': שאול המלך, בית מס': 57
 - 1.4.2 גוש 30099 חלקה 111 (בשלמות), גוש 30106 חלקה 136 (בשלמות), וחלק מחלקה 139 גוש 30244 חלקה 81 (בשלמות), קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין- 220900 לבין- 220950 רוחב: בין - 634075 לבין- 634150 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הכולל תכנית איחוד הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים:
 - נספח בינוי מנחה למעט נפח בניה, מספר קומות, מרווחים ומספר יחיד המירבי שהינם מחייבים (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - 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 מכל החזיתות.
 - ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה ותוספת קומה למטרת הרחבת דיור ליח"ד קיימות ויצירת 4 יח"ד חדשות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור:
 - א. הרחבת יח"ד קיימות בקומות כניסה, א', ב', ו - ג'.
 - ב. תוספת בניה עבור 2 יח"ד חדשות בקומה ג'.
 - ג. תוספת קומה עבור 2 יח"ד חדשות.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 947 מ"ר, מהם 807 מ"ר שטחים עיקריים ו - 140 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 תוספת של 4 יחידות דיור.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ - 5 קומות ל - 6 קומות (קומה 1 מתחת למפלס 0.00 ו - 5 קומות מעליו).
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין איחוד חלקות וביצוע תצ"ר.
- 3.13 קביעת הוראות בגין מעבר ציבורי עם זכות מעבר לכלי רכב.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1866, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.2 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
- תוספות הבניה וביצוע החניה ליח"ד החדשות ייבנו בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- * 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.
- * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- * 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.
- 5.5 הוראות נוספות:
- * מגישי הבקשה להיתר לתוספת יח"ד, יעתיקו על חשבונם את כל המתקנים המשותפים מגג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש.
- * המרפסות בחזית הצפונית והדרומית של הבנין ייסגרו בצורה אחידה ע"י מגישי הבקשה להיתר בשטח נשוא הבקשה להיתר.

5.6 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים שחורים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לכלי רכב, פיתוח השטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבוננו בתאום עם מחלקת שפ"ע ואגף תושי"ה.

6. חניה:

6.1 מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
6.2 מיקום החניה כפי שמופיע בנספח הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה.

7. גדר להריסה:
הגדר המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה.

8. עצים לעקירה:
העצים המסומנים בתשריט ובנספח לעקירה יעקרו ע"י מגישי הבקשה להיתר עפ"י כל דין לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה ואישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9. עצים לשימור:
העצים המסומנים בנספח לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10. תנאים למתן היתר בניה:
בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 5.5 (הוראות נוספות), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה), 8 (עצים לעקירה), 9 (עצים לשימור), 11 (עתיקות) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 10.1 אישור הג"א בדבר המיגון בגין תוספות הבניה המוצעות.
10.2 תנאי להיתר בניה יהיה תאום חזיתות עם מחלקת תכנון של עיריית ירושלים.
10.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
10.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, תכנון החניה הנדרשת, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן בסתרתן, מיקום מתקני אשפה, גינון ונטיעות.

9.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכדוי' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

10. רישום איחוד חלקות:

- 10.1 התכנית כוללת הוראות איחוד חלקות לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 10.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 10.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989. ע"פ חוק העתיקות תשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

12. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

13. הוראות תמ"א 38 - חיזוק מבנה בפני רעידות אדמה :

למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 1.1.1980 ו/או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413, תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה.

שבתאי רות יפה / פנירי אליעזר

קרויז אשר, ת"ז: 104283

בן הרוש יעקב, ת"ז: 7190451 / בן הרוש שרה, ת"ז: 7190452

משה יהודה, ת"ז: 55543557 / משה רבקה, ת"ז: 57455198

וקסלשטיין אריה מרדכי, ת"ז: 032415218 / וקסלשטיין חנה קילא, ת"ז: 033271404

אלון נועם יצחק, ת"ז: 29529328 / אלון (פינקל) גולדא, ת"ז: 32453953

שפריי איסר ישעיה, ת"ז: 027384833 / שפריי (זילבר) תמר רבקה, ת"ז: 034502443

גאל דור גילי,

קימלמן מתתיהו, ת"ז: 031499502 / קימלמן תמר, ת"ז: 040712945

לוריא ברוך, ת"ז: 58648189 / לוריא גולדה רבקה, ת"ז: 58886375

לוריא שניאור זלמן, ת"ז: 36616241 / לוריא שרה, ת"ז: 38177176

ברגר (לוריא) ליבי, ת"ז: 300785771 / ברגר שמעון ניסן, ת"ז: 39718002

וינגרטן אלימלך מאיר זאב, ת"ז: 300514916 / וינגרטן רחל, ת"ז: 38223244

טהלר לאה, ת"ז: 303135677 / טהלר אהרון זאב, ת"ז: 301546594

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

3.5.10

תאריך:

