

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' 8110
שינוי לתכנית מס' 6077
שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8110 תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת. שינוי לתכנית מס' 6077 ולתכנית מתאר מקומית ירושלים. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט אשר הינו מסמך מחייב, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי אשר הינו מסמך מנחה למעט לענין: מספר יחידות דיור, גובה, קווי בנין, אשר לגביהם הוא מחייב, 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-878 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכ' הבוכרים רח' ישא ברכה מס' 39
 גוש: 32 30085
 שטח בין קואורדינטות אורך 633/150 ל-633/200
 לבין קואורדינטות רוחב 220/850 ל-220/925
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

6. מטרות התכנית:

6.1. מהות התכנית: הרחבת יח"ד ותוספת קומה.

- א.** שינוי יעוד אזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד והתרת שימוש במקלט הציבורי למשרדים עבור עיריית ירושלים, בקומת המרתף.
- ב.** קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספת בניה בקומות: מרתף, קרקע, א, ב, ו-ג לשם הרחבת יח"ד קיימות ולשם בנית קירות מסד בקומת המרתף.
2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג.** קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד.** הגדלת שטחי בניה מירביים לתוספות האמורות לעיל וקביעתם 2247 מ"ר, מהם 17.2 כשטחי שירות, ו- 2229 כעיקרי.
- ה.** הגדלת מס' קומות מ-4 ל-5 קומות, מעל קומות מרתף.
- ו.** קביעת שימושים עבור מגורים בקומות מעל 0.00 ומקלט ציבורי לשימוש משרד הרווחה של עיריית ירושלים בקומת המרתף.
- ז.** קביעת שטחים בקומת מרתף כשטחים עיקריים.
- ח.** קביעת שלבי ביצוע.
- ט.** קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- י.** קביעת הוראות בגין גדרות ומתקני דלק להריסה.

משרד הפנים
 לשכת התכנון המחוזית
 26.05.2011
נתקבל
 תיק מס'

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות שינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 6077 וההוראות שבתכנית מס' 8110 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין, הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 6077 לגבי אזור מגורים 3 מיוחד בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן, יותרו הבינויים הבאים בשטח

1. תוספת בניה בקומת המרתף מפלס 2.90- לשם בנית קירות מסד ולהרחבת קומת המקלט לשימוש משרד הרווחה של עיריית ירושלים.

2. תוספות בניה בקומות: קרקע (מפלס 0.00) א' (מפלס+3.06), ב' (מפלס + 6.12) ג' (מפלס +9.18) לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

3. תוספת קומה עליונה (במפלס +12.24) לשם הרחבת יחידות קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספות האמורות לעיל הם 1081 מ"ר כמפורט להלן :

| מפלס | שטחים קיימים | | | שטחים מוצעים | | |
|-------------|--------------|---------------------------|--------|--------------|-------|-------------------------------|
| | עיקרי | שירות | סה"כ | עיקרי | שירות | סה"כ מוצע |
| מתחת ל 0.00 | --- | מקלט* 350 ח. הסקה 17.2 | 17.2 | 396.5 | --- | סה"כ מירבי 396.5 הסקה 17.2 |
| מעל ל 0.00 | 1148.5 | --- | 1148.5 | 684.5 | --- | 1833 |
| סה"כ | 1148.5 | 17.2 | 1165.7 | 1081 | --- | 2246.7 |

הערות:

* שטח המקלט יחושב כעיקרי כשימושו בפועל.

השטחים המפורטים לעיל כוללים נוסף על השטחים הקיימים את כל השטחים בתוספות הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 5 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 16 יחידות דיור מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח,

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניה 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, על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח היא הגשת תכנון מפורט של השטח לאישור האגף לתחבורה ושרותי הנדסה לדרכים הגובלות בשטח נשוא התכנית התכנון יכלול הריסת גדרות בתחום דרך, העתקת מתקני סולר מתחום הדרך והסדרת החניה הנדרשות בשטח. כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגיש התכנית.

ח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהיה הגשת חו"ד מקונסטרוקטור לענין יציבות המבנה בדבר השינויים בעיקר בקומת המרתף העלולים לערער את יסודות המבנה.

10. אנטנות:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת, לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

11. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. הוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

12. הסעת המונים:

מערכת הסעת המונים תהיה רשאית, לכשתידרש למעבר ברחוב יחזקאל, לדרוש ביצוע הריסה בפועל של כל התוספות המסומנות להריסה עד למיפס +06.00 בחזית הפונה לרחוב יחזקאל. ההריסה תתבצע על ידי בעלי הזכויות ועל חשבונם בתוך 30 יום ממסירת דרישה כאמור.

13. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניי פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניי לבנין שבשטח.

14. עצים לשימור:

- א. העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור, לא תותר פגיעה בהם.
- ב. הוראות שימור: חפירה ו/או שינוי מפלס ו/או עבודה ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף העצים.
- ג. נציג מחלקת גננות יבדוק העצים, חיוניותם וחיבורם למערכת השקייה כתנאי לטופס איכלוס.

15. גדרות, מתקני דלק ומרפסות להריסה:

הגדרות, מתקני הדלק בתחום הדרך והמרפסות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי בעליהם כתנאי להוצאת היתר בניה לבעלים.

16. מעקה גג:

גובה מקסימלי למעקה הגג יהיה 1.10 מ'

17. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים: 9 ד' (מס' יחידות הדיור) 9 ה' (סגירת מרפסות) 9 ח' (תכנון מפורט) 11 (שלבי ביצוע) 14 (גדרות, מתקני דלק ומרפסות להריסה), תנאים למתן היתר בניה הינם:
- א. ביצוע תאום החזיתות לתוספות הבניה בעיצוב אחיד בחומרים אבן וזכוכית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. יש להקפיד על עיצוב אדריכלי אשר תואם את אופי השכונה ובהתחשב במספר מבנים לשימור אשר נמצאים בסמיכות.
 - ב. הגשת תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר ציון מיקום, יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, צוברי ו/או מכילי גז, גינון ונטיעות.
 - ג. קווי הבנין בקומת המרתף, קומת הקרקע וקומה א' יסומנו בקו נקודה אדום בתשריט. קווי הבנין בקומות ב', ג' וד' יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- בקומה ד' המוצעת תתבצע נסיגה מחזיתות דרום מזרח (רח' יחזקאל) וצפון מערב של לפחות 3.10 מטר כמסומן בנספח.

18 סטיה ניכרת:

כל חריגה מהקבוע בתכנית זו בענין הבניה בהינף אחד, גובה הקומות ומספר יח"ד גובה הבנין וקווי הבנין והוראות להריסה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.

19 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות תשתית) 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 שיגרם 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.

20 ניקוז מי נגר לפי תמא 34 ב' 4

משטח המגרש הכולל יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ או חלוקים)

21 דרכים:

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויים בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים צבוריות מאושרות..

22 הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 מיועדים להפקעה, והועדה המקומית רשאית אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וירשמו ע"ש עיריית ירושלים, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

23 תחנת שנאים:

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

24 קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

25 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.

בעלי הקרקע:

| מספחה | פרטי | ת.ז. | חתימה |
|-------------------|-----------|-----------|--------------|
| 1. עיריית ירושלים | | | |
| 2. וקסלשטיין | צבי אברהם | 54376 | |
| וקסלשטיין | שפרה | 314550 | |
| 3. שניאורסון | שמואל דוד | 02574423 | שניאורסון |
| שניאורסון | מרגי | 03861145 | |
| 4. כהן | משה | 21967 | כהן משה |
| כהן | שולמית | 5096559 | כהן שולמית |
| 5. בלוי | משה אורי | 59902 | |
| בלוי | חנה | 109190 | |
| 6. גלרנטר | זאב | 73816 | גלרנטר זאב |
| 7. בידרמן | חיים | 5888685 | בידרמן חיים |
| בידרמן | שרה | 5965751 | |
| 8. לוי | ברוך | 6512941 | לוי ברוך |
| לוי | טובה | 6512942 | |
| 9. זכאי | שמואל | 57198 | זכאי שמואל |
| 10. שוורץ | דבורה | 5262995 | שוורץ דבורה |
| 11. שישא | יעקב | 731125 | |
| שישא | ינטה | 460357 | |
| 12. ספרין | אברהם | 73406 | |
| ספרין | זהבה | 6533398 | |
| 13. זוננפלד | שמואל | 63703 | |
| זוננפלד | אסתר | 5672 | זוננפלד אסתר |
| 14. גברה | שמחה | 4138629 | |
| 15. גדניאן | חנוך | 2201805 | |
| גדניאן | זהבה | 1313930 | |
| 16. פרידמן | רחל | 56423817 | |
| פרידמן | משה | 055365605 | |
| 17. גברה | שמחה | 4138629 | |

מגישי התכנית ובעלי הקרקע:

גדניאן חנוך ת.ז. 2201805

רח' ישא ברכה 39 טל: 5815581

עיריית ירושלים:

המתכננים:

אדרי גלר דינה ת.ז. 302107289

רח' מירסקי 21 טל: 5869321 עיריית ירושלים

רשיון מס' 48246

חדש יוסף ת.ז. 3804986

רח' אבינדב 17 טל' 5820533

תאריך: 16.5.11

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' _____ סלולר 6-50
 יו"ר הועדה _____
 מינהל תכנון _____
 אבינדב 17, ירושלים 5820533
 עוסק מורשח 3804986