

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10191

שינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10191 שינוי לתכנית מתאר ירושלים.
(להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות בתכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית כ- 788 מ"ר
- 1.4 מקום התכנית:
- 1.4.1 ירושלים, שכונת זכרון משה, רח' מלכי ישראל 59
- 1.4.2 גוש: 30078, חלקה 195,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך 200/225 לבין 200/275
רוחב 633/000 לבין 633/050
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט)
- 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1 בק.מ. 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- התכנית הנה מנחה בלבד למעט בנין לשימור וגדר לשימור וגובה הבנין וקוי הבנין שהינם מחייבים.
- 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 המסמכי 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, שאינם חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
- ב. אורטופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: שימור מבנה קיים והכנסת שימושים מסחריים לתוכו והקמת מבנה חדש למגורים בן חמש קומות בצמידות אליו בחזית הדרומית.

- 3.2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור משולב מסחר ומגורים .
- 3.3. קביעת בינוי להקמת בנין בן 5 קומות למגורים בחזית האחורית של החלקה בצמידות לבנין לשימור.
- 3.4. קביעת הוראות בגין שימוש מסחרי בבנין לשימור.
- 3.5. קביעת הוראות בגין מבנה קיים לשימור וגדרות לשימור.
- 3.6. קביעת סהיכ שטחי הבניה בהיקף של 1462 מ"ר מתוכם 1147 שטחים עיקריים (368 מ"ר בבנין הקיים למסחר והשאר 779 מ"ר למגורים) ו- 315 שטחי שרות.
- 3.7. שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.
- 3.8. קביעת מספר הקומות לבנין החדש ל- 5 קומות.
- 3.9. קביעת שימושים עבור מגורים בבנין החדש ושימושים מסחריים בבנין לשימור.
- 3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12. קביעת הוראות בגין חלקי מבנים, מדרגות וגדרות להריסה.
- 3.13. קביעת מספר יחידות המגורים ל- 10 יחידות.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 10191 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בזונם	מס' יחיד	תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	משובל מסחר ומגורים													
שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצגים (מיר)	מס' חלקה	שטח חלקה בזונם	מס' יחיד	תכנית מירבית (אחוז משטח המגרש)	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שטחים קומות מעל למפלס 0.00	שטחים קומות מתחת למפלס 0.00	סה"כ	סה"כ										
										שטחי בניה עיקריים	מאושר בתכנית מתאר מגורים 3 90%	709	709	709	709	709	709		
										מוצע	438	438	438	438	438	438	438		
										שטחי שרות	מאושר	-	-	-	-	-	-	-	
										מוצע	315	315	315	315	315	315	315	315	
										מס' קומות	מוצע	5	5	5	5	5	5	5	
										סה"כ (מיר)	מאושר	709	709	709	709	709	709	709	
										מוצע	753	753	753	753	753	753	753	753	

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

6. אזור מגורים משולב מסחר ומגורים :

- 6.1 השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע צהוב ובצבע אפור לסירוגין הוא אזור משולב למסחר ומגורים.
- השימושים המותרים באזור זה הם : מסחרי במבנה הקיים ומגורים בבנין החדש המוצע.
- במבנה המסחרי יותרו שימושים מסחריים, כגון : בתי קפה, מרפאות למיניהם, בנקים חנויות ממכר וכד'. לא יותר שימוש לסופרמרקט וכד'.
- 6.2 הוראות בינוי :
- 6.2.1 תותר הקמת מבנה בן 5 קומות בצמידות לחזית האחורית של הבנין לשימור בתחום החלקה. עבור הקמת 10 יח'ד למגורים . הכל בהתאם למסומן בקו אדום רצוף בנספח מס' 1.
- בקומות כניסה וקומה א' קו הבנין הצפוני המוצע לבנין החדש יהיה בצמידות לחזית האחורית של הבנין לשימור. החלמקומה ב' יישמר מרחק שלא יפחת מ- 90 ס"מ בין קו הבנין הצפוני המוצע לבין הבנין לשימור.
- מפלס ה 0.00 הינו 809.5
- 6.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 6.2.3 חיפוי המבנה וחומרי גמר ייקבעו בשלב היתר הבניה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו
- 6.2.4 קוי הבנין לבניה חדשה יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. ובקו מרוסק בצבע אדום לבניה בקומות ב'ד'.

7. שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

8. סטיה ניכרת :

- א. גובה המבנה הנו מחייב וכל הגדלה שלו יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ב. מספר הקומות הנו מחייב וכל הגדלה של מספר הקומות תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ד. השימושים המותרים במבנה הקיים יהיו למסחר בלבד ולבנין החדש המוצע למגורים בלבד וכל סטיה משימושים אלה תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- ה. קביעת מספר יחידות המגורים הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

9. חניה :

ניתן פטור לחניה בתחום המגרש עבור יחידות חדשות עקב מבנה לשימור המצוי בתחום החלקה וציר עתידי רכבת קלה מצרני (על רחוב מלכי ישראל). בהתאם להנחיות תכנית 5166 ב'.

10. בנין, גדר, מדרגות להריסה :

המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה וייהרסו עיי בעלי הקרקע ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

11. עצים לשימור :

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור. אסורה עקירתם או כל פגיעה בהם.

12. תנאים למתן היתר בניה :

- בנוסף על האמור בסעיפים שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם :
- 12.1. הסדרת פתרון להסתרת מתקנים טכניים בתאום עם מהנדס העיר. מזגנים לא יותקנו בחזית הפונה לרחוב.
 - 12.2. ניקוי חזיתות המבנה לשימור והסרת תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית.
 - 12.3. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
 - 12.4. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
 - 12.5. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
 - 12.6. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 - 12.7. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגון בשטח התכנית.
 - 12.8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
 - יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 - 12.9. תאום עם שרותי כבאות והצלה .
 - 12.10. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו. עיצוב חזיתות המבנה ביחס למבנה ההיסטורי.
 - 12.11. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול :
תכנון מפורט של פיתוח השטח - מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.
העמדת המבנה, מפלסי קרקע, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות.
 - 12.12. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא 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 בתחומי 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 המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
 - 12.13. תיעוד הבנין הקיים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

13. החדרת מי נגר על פי תמ"א 4/ב34

- 13.1 יש להבטיח כי 20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר.
- 13.2 השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- 13.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- 13.4 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

14. בנין לשימור וגדר לשימור :

- 14.1 הבנין הקיים בשטח והמסומן בתשריט בנקודה אדומה - הינו בנין לשימור ולא תותר הריסתו. הגדר בחזית החלקה הפונה לרח מלכי ישראל היא גדר לשחזור ושימור ולא תותר הריסתה או כל פגיעה בה.
- 14.2 לא תותר תוספת קומות על הבנין לשימור.
- 14.3 לא תותר כל פגיעה בחזית הבנין באופיו, בסגנונו ובאלמנטים המקוריים שבו, מלבד פתיחת דלתות כניסה למסחר בקומת הכניסה, כמסומן בנספח הבינוי .
- 14.4 יוגדרו חללי הפנים של הבנין לשימור ופעולות שימור ושחזור הדרושות במבנה בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו .
- 14.5 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ינוקו חזיתות הבנין, יוסרו תוספות שאינן חלק מהבניה המקורית וכל מערכת התשתית תהיה בתוך הקירות או תת-קרקעיות.
- 14.6 תנאי למתן היתר בניה הוא תיעוד הבנין בהתאם להוראות מהנדס העיר.
- 14.7 יוכנסו שימושים מסחריים כמפורט בסעיף 6.1

15. היטל השבחה :

- 15.1. היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
15.2. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

בעלי הקרקע:

שם	ת.ז.	כתובת	טלפון
חמד יעקב	53348652	הפסגה 20, דימונה	054-5505120 <i>יעקב חמד</i>
לארי אביבה	24281487	מעלות דפנה 137/27 ירושלים	052-5797450 <i>אביבה לארי</i>
פנחסי שמואל	65531048	הקבלן 26/13 ירושלים	054-4962121 <i>פנחסי</i>
ברנד דוד	11393	מלכי ישראל 59, ירושלים	02-5381086
ברנד מרים	392835	מלכי ישראל 59, ירושלים	02-5381086
שקרציי מרדכי	7278461	מלכי ישראל 59, ירושלים	02-5382058

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

שם	ת.ז.	כתובת	טלפון
חמד יעקב	53348652	הפסגה 20, דימונה	054-5505120

תאריך: *11.9.11*

11.9.11

חתימת המתכנן:

ליבנד יצחק אדריכל
 ת.ד. 48179 ירושלים
 טל. 02-6789914

ליבנד יצחק
 ת.ז. 00-869549-6
 ת.ד. 48179 ירושלים 91481
 טל. 02-6789914

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10191
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 651 ביום 11.9.11
 מינהל תכנון

תאריך: *11.9.11*