

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8528

שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 2031

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 8528 שינוי מס' 02 / לתכנית מס' 2031 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
גיליון 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 - 576 מ"ר

5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת סנהדריה, רח' אוריאל, מס' 7.
גוש: 30106 חלקה: 59.

שטח בין קואורדינטות רוחב 633800 ל- 633875
לבין קואורדינטות אורך 220975 ל- 221025

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 ודרך קיימת או מאושרת, לאיזור מגורים מיוחד (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בקומת קרקע מחסנים ותוספת בניה לדירה בקומה שמעליה.
2. תוספות בניה בקומות א', ב', ג', לשם הרחבות יחיד קיימות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח.
3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבנייה המרביים וקביעתם ל - 1369.24 מ"ר.
- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ו) קביעת הוראות בגין מבנה וגדר להריסה.
- (ז) קביעת הוראות בגין דרך לביטול.

7. כפיפת לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2031 וההוראות שבתכנית מס' 8528 זו.

8. הוראות התכנית: 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 צהוב הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2031 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בקומת קרקע (מפלס +0.00) למחסנים ותוספת בניה לשם הרחבת דירה קיימת בקומה שמעליה.
2. תוספות בניה בקומות (מפלס +3.00) (מפלס +6.00) (מפלס +9.00). לשם הרחבות יח"ד קיימות,
3. תוספת קומה עליונה (במפלס +12) לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבנייה המרביים בשטח המגרש הם 1369.24 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר			שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקרים מ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1267.09	534.01	733.08	90.06	23.39	66.67	1177.03	510.62	666.41	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
102.15	_____	102.15	102.15	_____	102.15	_____	_____	_____	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
1369.24	534.01	835.23	192.21	23.39	168.82	1177.03	510.62	666.41	סה"כ כללי

הערות לטבלה: שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מסי הקומות המירבי של הבנין 5 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מסי 1.
- ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 9 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת 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 טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת, אסורה.
- ו. שלבי ביצוע: 1. הבניה תהיה בהינף אחד בקומות התחתונות. 2. תותר תוספת קומה מפלס (+12) לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה בנפרד מתוספת הבניה בחזיתות ובתנאי שתוספת הקומה יבוצע בהינף אחד עבור כל הדירות בגג הקיים.
- ז. תנאי למתן היתר בניה בשטח:
1. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטיח שיקום כל נזק שייגרם לכביש ואו למדרכה הסמוכה לשטח התכנית.
 2. תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה.
 3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי בקשה להיתר בניה לתוספת קומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים על גג בניין הקיים לגג החדש.
10. חניה: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. דרך לביטול: הדרך המסומנת בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהא כמסומן בתשריט.
12. מבנה וגדר להריסה: מבנה והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, הגדרות יהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
14. ביצוע תכנית לצורכי רישום: א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. ב. מיד עם אישורה של תכנית מסי 8528 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית / בעלי הזכויות במקרקעין / מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית. ג. במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כפי חלוקם היחסי כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

(א) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), עי"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש ה- ת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג : (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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.

20. תשתית : מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה ואו קו תאורה, ואו 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 לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

	02-5002522	70138	ת.ז.	ירושלים	רחי חכמי לובלין 4	לוי יוסף
<u>שמשון</u>	02-5326942			ירושלים	רחי אוריאל 7	פרנקל חיים
	02-5326983			ירושלים	רחי אוריאל 7	דויטש שלמה
	02-5825475			ירושלים	רחי אוריאל 7	קאפח אריה
<u>אריאל</u>	02-5325989			ירושלים	רחי אוריאל 7	שנור מרדכי
<u>רמי</u>	02-5326195			ירושלים	רחי אוריאל 7	אייזנבך דוד
<u>רמי</u>	02-5815631			ירושלים	רחי אוריאל 7	וינברג נח
<u>רמי</u>	02-5814074			ירושלים	רחי אוריאל 7	פינקל מרדכי

חתימות מגישי התכנית:

<u>מישל</u>	59294694	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	פרנקל חיים
	48851349	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	חנוכה נח
<u>רמי</u>	317698462	ת.ז.	ירושלים	רחי סורוצקין 49	וידר
	25536988	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	דויטש שלמה
	391508	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	קאפח אריה
<u>רמי</u>	27796507	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	שנור מרדכי
	32280802	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	אייזנבך דוד
	59841262	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	וינברג נח
<u>רמי</u>	33961632	ת.ז.	ירושלים	רחי אוריאל 7	פינקל מרדכי

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8558
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 20
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

חתימת המתכננים:

יהודה פרנק ת.ז. : 57308140
 ס.ר. 16217
 רח' גבעת שאול 24 ירושלים טל : 02-6528381

אילן אפרת - אדריכל
 יחודה 14 ירושלים
 טל 02-6734030

אילן אפרת ת.ז. : 505941
 רחי יהודה 14 ירושלים טל : 02-6734030
 תאריך : 03 /