

מספר בקשה: 2008/0787.00
 כתובת: רחוב דרך הר הזיתים שיך גראח
 סטטוס: הופק-הוצא היתר בניה מתאריך 3/18/2010

בניה חדשה	סוג בקשה:
מגורים	שימוש עיקרי:
בנייני מגורים חדשים - 20 יחידות דיור	מהות בקשה:
5209	שטח האתר:
	שטח לזכויות בנייה:
ע"י עו"ד א.גבע ס.אנד אם פרופרטיס	המבקש:
ארול פקר	עורך הבקשה:
אוריאל טרוים	אחראי שלד:
0	מספר שכנים מתנגדים:
0	מספר שכנים שלא חתמו:

תיאור בקשה

במגרש המיועד לאזור מגורים 4, ע"פ תוכנית 2951 קיים מבנה המכונה "מלון שפרד", מבקשים היתר להריסת בניין קיים למעט מבנה היסטורי המיועד לשימור בחלקו המערבי של המגרש, והקמת 2 בנייני מגורים חדשים בהם סה"כ 20 יחידות דיור.

להלן פירוט מפלסי הבניין:

3 קומות חניה ת"ק משותפות ל-2 הבניינים במפלסים 1, 2 ו-3, כאשר הקומות במפלסים 1 ו-3 הן חלקיות. בחנייה משולבים מחסנים למגורים, חדרי חשמל, מעלית לרכב ומאגר מים.

גישה לחניה:

הגישה לקומות (1) ו-(2) היא דרך כביש גישה בתוך המגרש - בחזית הצפונית. מפלס (3) הוא מפלס ללא גישה חיצונית - זהו מפלס כפול של חניה ת"ק שאליו מגיעים רכבים בעזרת מעלית רכב. במפלס זה ממוקמים גם המחסנים למגורים. קיימים שלושה גרמי מדרגות המאפשרים גישה מהחניה למעבר המשותף בין הבניינים במפלס הקרקע.

בניין הממוקם בחלקו המערבי של המגרש:

ממוקם באזור המוצע להריסה (צפונית לבניין ההיסטורי). יבנה ב 2 קומות. סה"כ 8 יחידות דיור. הבניין מחולק ל-2 אגפים, לכל אגף כניס נפרדת דרך החזית המערבית אל תוך 2 גרעיני מדרגות ומעליות המשרתים 2 יחידות דיור בכל קומה. לדירות צמודות הקרקע מוצעות גינות פרטיות ושטחים מרוצפים.

מרפסות:

מבוקשות בחזיתות השונות בקומה א', בעומק 1.5 מטר.

גג:

מוצע שטח ואליו גישה באמצעות חדרי המדרגות. במפלס זה מוצעים גם חדרי מכונות.

הבניין הממוקם בחלקו המזרחי של המגרש:

מורכב מ-3 אגפים. לכל אגף כניסה נפרדת המובילה אל גרעיני מדרגות ומעליות המשרתים 2 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 12 יחידות דיור. הבניין יבנה ב-2 קומות. גגות האגפים שטוחים ואליהם מוצעת גישה באמצעות חדרי המדרגות. במפלס זה מוצעים חדרי מכונות.

מיקום החניון:

במסגרת קווי הבניין העיליים המותרים, למעט חריגה מקו בניין מזרחי במפלס קומת החניון 2, ב-2 פינות של המבנה, החריגה מבוקשת בקו בניין קדמי הפונה לדרך הר הזיתים. זאת היא חריגה המותרת ע"פ תוכנית המתאר לירושלים עבור חניה ת"ק. על עורך הבקשה לסמן בצבע ובצורה ברורה את הקירות בהן מבוצעת החריגה ע"ג התוכנית להיתר.

מיקום הבניינים: במסגרת קווי הבניין המותרים.

מס' הקומות:

בכל בניין 2 קומות עיליות מעל 2 קומות ת"ק עבור חניה, כמותר באזור מגורים 4 מיוחד ע"פ תוכנית 2591. קומות החניה מאושרות ע"י המחלקה להסדרי תנועה.

גובה הבניינים:

כמותר באזור מגורים 4 (עד 9 מטר מקו הקרקע הסופי הסמוך לבניינים), למעט בחזיתות המזרחיות של 2 הבניינים באזור חדרי המכונות במפלס הגג. יש להנמיך את גובהם עד 9 מטר ע"פ המותר באזור מגורים 4 ולתקן את התוכניות בהתאם. ניתן לאפשר פתרון של הסגת חדרי המכונות ממשורר החזית המזרחית בתאום עם בוחן הרישוי.

אישורים:

נתקבל אישור הג"א עקרוני לפתיחת תיק. נתקבל אישור המחלקה להסדרי תנועה. נתקבל אישור יחידת השימור ותיק תיעוד. נתקבלה חתימת עו"ד איתן גבע כמוספה כוחם של הבעלים ע"ג התוכנית.

בניין לשימור:

חודדת הדעת של צוות השימור מתבססת על בדיקה ראשונית בלבד לצורך קידום הפרויקט ויתכנו הערות נוספות בהמשך. תיק תיעוד הוגש עבור המבנה ההיסטורי. להלן הערות נוספות של צוות השימור:

1. אין לאפשר הניון מתחת למבנה לשימור. קו בניין תת קרקעי יהיה במרחק של 2.5 מטר מהבניין לשימור.
2. יש להשלים תוכנית בניוי ופיתוח שטח בקנה מידה 1:200 לאישור יחידת השימור.
3. תיבחן ניצפות המבנה מרחוב הר הזיתים ומשתי נקודות נוספות שיוסוכמו עם יחידת השימור.
4. המלצות תיק תיעוד בדבר הפיכת המבנה לשימור לשימוש ציבורי - מתקבלות.
5. יש לגבות ערבות עבור שימור המבנה ולשיחזור חלקים ממנו ע"י מחלקת השימור.
6. תנאי למן היתר בניה- מינוי אדריכל שימור מלוות.
7. תאום עיצוב החזיתות יעשה עם צוות השימור.
8. שימוש באבני החזיתות של מלון שפרד יעשה בתיאום עם יחידת השימור.
9. המלצות תיכנוניות נוספות יקבעו ע"י צוות השימור טרם הוצאת היתר הבניה.

שטחי בניה:

שטחים עיקריים: קיימים: 485.4 מ"ר (בניין לשימור). מוצעים: 2179.5 מ"ר. סה"כ: 2664.9 מ"ר מהמיווים 51.16% משטח המגרש.

מותר 70% ע"פ תוכנית 2591 מגורים 4 מיוחד.

שטחי שירות: מחסנים: 290.43 מ"ר במסגרת 8% המותרים.

חניה: 2404.14 מ"ר עבור החניות הנדרשות ע"פ התקן (דרושים 50 מקומות חניה, מוצעים 51)

מבואות וחדרי מדרגות חושבו ע"פ תוכנית 4213: 51.10 מ"ר.

ממ"ד: מבוקשים 180 מ"ר עבור 20 יחידות דיור בפרויקט. יצויין כי ע"פ תקנת הג"א החדשות ניתן לחשב ממ"ד

לדירה: 9 מ"ר בתוספת עובי קירות (בתנאי ששיטחו של הממ"ד 9 מ"ר לפחות). בתוכניות שהוגשו חושב שטח הורדה לממ"ד ללא עובי קירות יש לתקן את הפרשים בטבלת השטחים בתיאום עם בוחן הרישוי.

מתקנים ומערכות טכניות: 184.11 מ"ר.

תאריך הדפסה: 3/22/2010