

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9005

שינוי מס' 23 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

ושינוי 1 / 02 לתכנית מס' 1866

"תכנית מתאר מפורטת"

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9005 שינוי מס' 23 / 02 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1 / 02 לתכנית מס' 1866, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) וגליון 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- 890 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי סנהדריה, רח' אופירה מס' 16, גוש 30244 חלקה 67, (מגרשים 24 - 22 - 14 עפ"י תכנית 1866) הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של בנין קיים לשם הרחבות זירות הקיימות, ולשם הרחבת ספריה, ופנימיה לבנות הקיימת בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבות יחיד ופנימיה לבנות הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת 2 מחסנים במפלס 2.55 - .
- (ה) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

- (ו) הגדלת מסי קומות מירבי מ-3 קומות (מעל קומת מרתף) ל-4 קומות (מעל קומת מרתף).
 (ז) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ח) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-2096 מ"ר, מתוכם 1625 מ"ר שטחים עיקריים.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן ליזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי 1866 וההוראות שבתכנית מסי 9005 זו.

7. כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים ובתכנית מסי 1866 לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותר תוספות בניה בחזיתות הדרומית והצפונית של בנין קיים לשם הרחבות דירות קיימות ולשם הרחבת ספריה ופנימיה לבנות הקיימת בבנין, בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה רביעית חלקית (מעל קומת מרתף) לשם הרחבות דירות ופנימיה לבנות הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת 2 מחסנים במפלס 2.55 - בהתאם לנספח מסי 1 ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים הם 2096 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1890.65	399.96	1490.69	266.56	56.85	209.71	1624.09	343.11	1280.98	מעל למפלס 0.00
205.23	34.53	170.70	205.23	34.53	170.70	---	---	---	מתחת למפלס 0.00
2095.88	434.49	1661.39	471.79	91.38	380.41	1624.09	343.11	1280.98	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מסי קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (מעל קומת מרתף).

(ו) גובה הבניה יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ז) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 12 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

(ח) השימושים המותרים בחלקה הינם מגורים ופנימיה לבנות.

(ט) הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(י) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית ועל חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.

(יא) תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרונות המיגון בשטח.
2. תיאום עם מח' הביוב בעיריית ירושלים.
3. הגשת תכניות אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית באגף המים, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
4. תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11. חניה פרטית: הנועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שיוקמו שבשטח.

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. 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.

16. 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל 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 בין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

חבי סמינר בנות תורה ע"י הרב שלום ברודי, רח' סנהדריה המורחבת 129 ירושלים

ת"ז: 013650957 טל': 5819611

אמריקן פרינדס אוף בנות תורה ע"י הרב לייבל שרפמן רח' סנהדריה המורחבת 138

ירושלים ת"ז: 302020433 טל': 5322446

אגודת בנין ותקומה ע"י הרב דב שורצמן, רח' אופירה 16 ירושלים

ת"ז: 028149037 טל': 5816685

דיאגו קלור, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 303781355 טל': 5326091

שרון רובין, רח' אופירה 16 ירושלים דרכון: 2178842 טל': 6476064

משה בלוי, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 028149037 טל': 5816193

ראובן קרישבסקי, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 59462 טל': 5816595

בנימין שיף, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 5165901 טל': 5817469

לאה הגדלסמן, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 13466 טל': 5818167

משה פרישמון, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 5354549 טל': 5823004

יהודה בן יהודה, רח' אופירה 16 ירושלים ת"ז: 5121075 טל': 5819453

נפתלי פלינק
אודיכל מ.ג. 8333

חתימת המתכנן:

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9605
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 13104 ת"ז 161101
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה



Handwritten signatures and notes in Hebrew, including 'שרון רובין' and 'משה בלוי'.