

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים  
עיריית ירושלים

תכנית מס' 9114

שינוי לתכנית מס' 2899 ותכנית מס' במ' / 4520

(שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9114  
שינוי לתכנית מס' 2899 ותכנית מס' במ' / 4520  
(להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).  
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

שטח החלקה 166 כ - 904 מ'ר  
שטח התכנית כ - 871 מ'ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת סנהדריה, רח' מעגלי הרי"מ לוי' מס' 131  
גוש : 30244, חלק מחלקה 166,  
בין קואורדינטות אורך 220/600 לבין 220/675  
לקואורדינטות רוחב 634/175 לבין 634/230  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז ירושלים  
הוועדה המקומית לחלוקה ביום :  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

## 6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להקמת בנין בן 6 קומות מעל 2 וחצי קומות תת קרקעיות עבור חניה ומחסנים.
- ג. קביעת קווי בנין מרביים לבנין.
- ד. קביעת היקף שטחי הבניה ל- 3596 מ"ר מתוכם 1854 שטחים עקריים ו1742 שטחי שירות.
- ה. קביעת מסי יחידות הדיור המירבי בחלקה ל- 24 יחידות דיור.
- ו. קביעת הוראות בינוי ופתוח.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מסי' 2899 וההוראות שבתכנית במ / 4520 וההוראות שבתכנית 9114 זו. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות תכנית 9114 זו עדיפה תכנית 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), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

## 9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו
- א. שמושים המותרים בבנין זה יהיו כלהלן:
    1. כל הקומות מעל מפלס הכניסה ישמשו למגורים.
    2. מתחת לקומת הכניסה יהיה שלוש קומות לחניה ומחסנים.
  - ב. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים עיקריים	שטחי שרות מוצעים במ"ר	סה"כ שטחי שרות	שטחים עיקריים מוצעים במ"ר	סה"כ שטחים
1854	1854	236	236	2090	שטחים מעל מפלס +0.00
0	0	1506	1506	1506	שטחים מתחת מפלס +0.00
1854	1854	1742	1742	3596	סה"כ

הערה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- ג. מסי' הקומות המרבי יהיה 6 קומות מגורים, וקומת מחסנים וקומה וחצי חניות.
- ד. גובה הבנין לא יעלה על המצוין בנספח מסי' 1.

ה. קוי הבנין המירביים הם כמפורט להלן :

1. קוי הבנין על קרקעיים כמסומן בתשריט בקו מרוסק בצבע אדום.
2. קוי הבנין התת קרקעיים כמסומן בתשריט בקו ושתי נקודות בצבע אדום.
3. לא תותר חריגה של המרפסות מקו הבנין בהתאם למסומן בנספח הבינוי שהינו מחייב לענין זה.

ו. מסי יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 24 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

ז. פסולת בנין :

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970.

ח. תנאים למתן היתר בניה :

1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו.
2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי מטעמו. התכנית תכלול את האלמנטים שיידרשו בתאום עם מחלקת שפיע. ביצוע תכנית הפיתוח יהא תנאי לאיכלוס.
3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר ו/או מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), 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 ייקבע ע"י הרשויות.
3. הסרת הפילר הממוקם על השטח המיועד למעבר ציבורי.
4. אישור קונסטרוקטיבי להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו לפיו אין מניעה לפיתוח המעבר הציבורי. בענין זה יבחן הצורך בהקמת קיר דיפון כלפי שטח המעבר הציבורי. במהלך תקופת הבניה יתאפשר מעבר הציבור בשטח המיועד למעבר ציבורי.
4. תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
5. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
6. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.
7. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.
8. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
9. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.
10. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
11. תאום עם שרותי כבאות והצלה בנושאים הבאים :

א. להלן הדרישות הנוגעות לחניון :

- \* יתוכננו אמצעים מתאימים לשחרור חום ועשן מכל קומות החניה.
- \* כל החניונים יצויידו במערכת גילוי (כיבוי אוטומטי באמצעות ספרינקלרים).
- \* בתכנון דרכי המילוט מכל נקודה בקומת החניה אל חדרי המדרגות, פתחי היציאה, יציאות החרום, המרחק לא יעלה על 25 מ'.
- \* תכנית שילוט לדרכי מילוט מהחניון תוגש לאישור העיריה כחלק מבקשה להיתר בניה.
- \* בכל חדרי המדרגות, פירי מעליות ופתחים מקשרים בין קומות החניה, יהיו תאים מפרידים עמידים אש עם דלתות אש תקניות.

**10. עיצוב אדריכלי :**

הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

**11. רשות העתיקות :**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם ייתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

## 12. סטיה ניכרת:

- א. גובה הבניה בכל חתך כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הנו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ג. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנס מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- ד. מס' הקומות מעל לקרקע בתכנית זו הוא מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

## 13. חניה:

- א. הוועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
- ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.

## 14. בצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו, תוכן עיי מגשי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

## 15. אנטנות טלויזיה ורדיו :

תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

## 16. קולטי שמש :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

## 17. עתיקות :

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989.

## 18. היטל השבחה :

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 19. החדרת מי נגר על פי תמ"א 34 ב' 4:

1. בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגווננים או מצופים בחומר חדיר, כגון: חצץ או בלוקים.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

21356266	ת.ז.	חיים קרויזר
029602547	ת.ז.	שמואל סגל
043232289	ת.ז.	רבקה קרויזר
040005159	ת.ז.	מאיר גולדברג
040921009	ת.ז.	ליבי גולדברג
043464734	ת.ז.	אברהם יצחק וייס
066264607	ת.ז.	רבקה וייס
026773742	דרכון ארה"ב	אלישבע בנקר
059718346	ת.ז.	חנה ינקביץ
028074647	דרכון ארה"ב	עליזה בנקר
026465518	דרכון ארה"ב	אהרון שולמאן
026465520	דרכון ארה"ב	ריבה שולמאן
205575093	דרכון ארה"ב	שלנה בנקר
159298648	דרכון ארה"ב	אבי בנקר
208428896	דרכון ארה"ב	פרעיל בנקר
027131551	דרכון ארה"ב	בנימין שולמאן
070019800	דרכון ארה"ב	וייס יוסף
154821921	דרכון ארה"ב	יעקב שולמאן
15907517	דרכון ארה"ב	ציריל שולמאן
300739893	ת.ז.	זאב דביר
021614490	ת.ז.	חיים משה הרשטיין
039331582	ת.ז.	נחמה הרשטיין (לוריא)
8517633	ת.ז.	עזבון אפשטיין חנה ז"ל
327408332	ת.ז.	יעלה פרנקל
		באמצעות יפוי כח לעו"ד דורון לנגה רח' רמב"ן 32 ירושלים טל. 02-5619746

דורון לנגה  
עורך-דואר 12130  
רח' רמב"ן 32, ירושלים  
טל. 02-5619746

תאריך:

חתימת המתכנן:

אילן אפרת - אדריכל  
יהודה 14 בקעה, ירושלים  
טל. 02-6734030

אילן אפרת  
רח' יהודה 14 בקעה  
ירושלים  
טל. 02-6734030

28/2/12

תאריך: