

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 4910

שינוי מס' 95 / 1 לתכנית מס' 1866

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4910, שינוי מס' 95 / 1 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 - 1,198 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי סנהדריה, רח' אופירה 8  
גוש 30244 חלקה 72.  
שטח בין קואורדינטות אורך 170/880 ל- 170/950,  
ובין קואורדינטות רוחב 134/160 ל- 134/220.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח נאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בבנין קיים לשם הרחבות דיור לדירות קיימות, בהתאם לנספח הבינוי וכמפורט להלן:
  1. קביעת בינוי לתוספת בניה למחסנים, בחזית הצפונית של החלקה במפלס -2.50
  2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א', ב', ג', ד' של הבנין הקיים לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בהן.
  3. קביעת בניה לתוספת קומה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה.

28.18.00  
2

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה האמורות לעיל.  
 (ד) הגדלת מסי הקומות מ-4 קומות מעל לקומות מחסנים ל-5 קומות מעל קומת מחסנים.  
 (ה) קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה ל- 2983 מ"ר מתוכם 2381 מ"ר שטחים לשימושים עיקריים.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית זו מסי 1866 וההוראות שבתכנית מסי 4910 זו.

8. הוראות התכנית:

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 ממסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר ובתכנית מסי 1866 לגבי אזור מגורים 3 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה תוספות בניה בבנין הקיים בשטח, כמפורט להלן:
1. תותר תוספת בניה למחסנים בחזית הצפונית של הבנין במפלס -2.50, כמפורט בנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום.
  2. תותרנה תוספות בניה בקומות א'-ד' לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהן, כמפורט בנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
  3. תותר תוספת קומה מעל הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
- (ב) שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			שימושים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2690.14	1215.10	1475.04	309.14	285.00	24.08	2381.00	930.04	1450.96	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
292.75	36.42	256.33	292.75	36.42	256.33				שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
2982.89	1251.52	1731.3	601.8	321.48	280.41	2381	930.04	1450.96	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- (ג) מסי הקומות המירבי יהיה 5 קומות מעל לקומת מחסנים.
- (ד) מודגש בזאת שלא תינתן אפשרות לתוספת יחידות דיור בגין תוספות הבניה האמורות לעיל ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) מתקנים משותפים המצויים בגג הבנין הקיים יועתקו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לגג תוספת הקומה, כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה. שלבי ביצוע:
- (ו) 1. כל הבניה המוצעת בחזית הפונה לרח' ים סוף (החזית הצפונית) תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים.
2. יתרת תוספות הבניה המוצעת בחזיתות הבנין הקיימות תיבנה בשלבים, מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.
- (ז) הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון כיחול, וסיתות אבן הבנין הקיים.
- (ח) המחסנים המוצעים במפלס 2.50- יוצמדו לדירות המגורים.
- (ט) תנאים למתן היתר בניה:
- תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.

10. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

11. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספת הבניה שיוקמו בשטח.

12. גדר להריסה:

הגדר המותחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח, נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג :

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

16. 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.

17. 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 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 טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.  
 להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
 ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

שמות בעלי הקרקע :

<u>משפחה</u>	<u>פרטי</u>	<u>ת. ז.</u>	<u>חתימה</u>
אוחנה	אמיל	1232170	_____
אלון	יעקב	88993	_____
אליצור	יוסף	4639231	_____
אלעזרה	אליהו	4238465	_____
דרוק			_____
סירוטה	צבי	5981015	_____
פוברסקי	שמחה		_____
רגב	חיים	4362614	_____
שון	אפרים		_____

המשד שמות בעלי הקרקע

<u>משפחה</u>	<u>פרטי</u>	<u>ת.ז.</u>	<u>חתימה</u>
שטיין	ישראל	96904	_____
שמיאן	מרדכי	5032304	_____
שניידר	חנה	01569345	_____
שריון	אריה	69864	_____

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:  
 בן ציון חדש ת.ז. 5705694  
 רח' אופירה 8 ירושלים  
 טל: 5811171

עזריאל אנגל ת.ז. 893719  
 רח' אופירה 8 ירושלים  
 טל: 6513593

חתימת המתכננים:  
 יוסף חדש ת.ז. 0380498  
 רח' אבינדב 17 ירושלים  
 טל: 5811176

אד' דן בר-לב ת.ז. 767105  
 רחוב אהלי יוסף 20  
 ירושלים טל. 5002299  
 מס' רשיון 10476

**דן בר לב - אדריכל**

רח' אחלי יוסף 20 י-ם 95339  
 טל: 02-5002299  
 מס' רשיון 10476

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1010  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1010 ביום 16.3.00  
 סמנכ"ל תכנון ד"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 תפקיד תכנית מס' 1010  
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
 בישיבה מס' 1010 ביום 16.3.00  
ד"ר הועדה