

-1-

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9166

שינוי לתכנית 3137
ולתכנית המתאר המקומית תכנית מתאר מפורטת
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9166
שינוי לתכנית 3137 ולתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62
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. 250:1
(להלן: התשריט),

וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100:1 (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 - 726 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי קרית שמואל, רח' רד"ק 17, גוש 30026 חלקה 95
השטח בין קואורדינטות אורך 220425 ל- 220475
לבין קואורדינטות רוחב 631000 ל- 631050.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. תוספת 417.13 מ"ר לבניין דירות קיים.
- ג. הגדלת מסי היחידות בבניין מ - 6 יח"ד ל - 7 יח"ד.
- ד. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת שתי קומות לשם תוספת יחידת דיור אחת.
2. בנית חדר מדרגות ליציאה לגג למפלס 16.00 +.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

- ה. קביעת קווי בניין חדשים.
- ו. הגדלת מסי קומות מירבי מ - 3 קומות ל - 5 קומות.
- ז. תוספת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 417.13 מ"ר.
- ח. הגדלת מסי יח"ד בשטח וקביעתם ל - 7 יח"ד .
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- י. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
- יא. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מסי 9166 זו.

8 הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט).
נספח הבינוי מנחה למעט מספר הקומות, גובה הבניין והנסיגות בחזית המערבית.

9 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. הריסת חדר מדרגות קיים במפלס 9.30 + ובניית קומה שלישית (במפלס 9.30 + וקומה רביעית במפלס 12.65 + לשם תוספת יח"ד זו קומתית.
 2. תוספת חדר מדרגות ליציאה לגג במפלס 16.00 +.

ב. תוספת שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 417.13 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
417.13	417.13	36.28	36.28	38.85	380.85	מפלס 0.00 ומעליו
417.13	417.13	36.28	36.28	38.85	380.85	סה"כ

הערות לטבלה:
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מספר קומות מירבי של הבנין יהיה 5 קומות. גובה הבנין יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ד. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מס' 1.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים לגג החדש המשותף במפלס 16.00 + כמפורט בנספח מס' 1.

ו. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. הגשת תכנון מפורט של החניה לאישור המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חניה פרטית:

א. שתי מקומות חניה יבנו לטובת פרויקט רדק 17 בפרוייקט רח' ארלוזורוב לפי ת.ב.ע 8590. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

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

ג. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

13. 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 שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ולאוו קו ניקוז, ולאוו תא ביוב, ולאוו דרך, ולאוו עמוד תאורה, ולאוו קו תאורה, ולאוו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנייל וכדומה

(להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 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.

חתימת בעלי הקרקע:

שריר אילנה ושריר מיכאל, רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 0050542 ת.ז. 0050541

טפרברג אורית וטפרברג דן רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 58455130 ת.ז. 58393349

עמינצח חנה זהבה ועמינצח אברהם, רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 07801996 ת.ז. 01113026

סוכר רחל ציפורה רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 000572891

דוד חנה ודוד פנחס רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 4380253 ת.ז. 7461946

צור אסתר וצור (שטיינברגר) צבי רח' רד"ק 17 ירושלים
ת.ז. 705541 ת.ז. 45013

רוגל (וינצ'קוויץ) ולימור אל, אצל עו"ד רן פליישר, רח' נחום חפזי 5 ירושלים
ת.ז. 384117 טל. 02-6595544
02-6595545

רוגל (וינצ'קוויץ) ולימור אל, אצל עו"ד רן פליישר, רח' נחום חפזי 5 ירושלים
ת.ז. 55924187 טל. 02-6595544
02-6595545

אגרט סמיה, אצל עו"ד רן פליישר, רח' נחום חפזי 5 ירושלים
ת.ז. 511379 טל. 02-6595544
02-6595545

חתימת מגישי התכנית: רח' נחום חפזי 5 ירושלים
רוגל (וינצ'קוויץ) ולימור אל, אצל עו"ד רן פליישר, רח' נחום חפזי 5 ירושלים
ת.ז. 384117 טל. 02-6595544
02-6595545

חיים שחר אדריכלים בע"מ
ח.פ. 513491161

חתימת המתכנן:

חיים שחר אדריכלים בע"מ, רחוב החלוץ 18 ירושלים 96261
טל. 02-6528316 ת.ז. 5143399

תאריך: 29.6.05
אישור תכנית מס' 4166
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4105
סמנכ"ל תכנון
י"ד הועדה