

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9650
שינוי מס' לתכנית מתאר מס' 62
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9650.
שינוי לתכנית מתאר 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. 1:250,
(להלן : התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:200,
(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 - 462 מ"ר.

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי נחלת אחים,
רח' אבן ספיר,
גוש : 30109
חלקה : 142

שטח בין קואורדינטות אורך 220055 ל- 220090
לבין קואורדינטות רוחב 631965 ל- 632000

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת הוראות בדבר תוספת בניה לבנין מגורים בן 10 יח"ד מעל קומת חניה ומחסנים, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין מירביים לבניה המוצעת, לרבות קוי בנין תת קרקעיים.
- ד. קביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל - 1,900 מ"ר, מתוכם 1,120 מ"ר שטחים עיקריים, 780 מ"ר חלקי שירות.
- ה. קביעת מספר הקומות המירבי ל- 4 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים.

- ו. קביעת הוראות בדבר מיבנים להריסה.
- ז. קביעת הוראות בדבר חזית לשימור.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 9650 ז.

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

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט באלכסון בצבע צהוב וחום לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

- א. תותר תוספת בניה בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לבניה עילית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.
- ב. השימושים המותרים בכל קומה יהיו להלן :
קומת חניה מחסנים ומגורים (מפלס -3.12) תת קרקעית, 4 קומות מגורים (מפלסים : ± 0.00 , +3.12, +6.24, +9.36).
- ג. שטחי הבניה המירביים הם 1,900 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	
1,085	380	1,465	שטחים מעל למפלס ה -0.00
35	400	435	שטחים מתחת למפלס ה -0.00
1,120	780	1,900	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- מודגש בזאת כי במידה ויש סתירה בין מסמכי הכנית השונים ביחס להיקף זכויות הבניה המותרות בתכנית, תחול הסדרת הזכויות המצומצמות.
- ד. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף.
גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 - ה. תותר סטיה של עד ± 0.80 מ' לעת מתן היתר בניה בשטח.
 - ו. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין לא יעלה על 10 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
 - ז. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 - ח. תותר בנית מרפסות סוכה, אחת לכל יח"ד, החורגות מקו בנין ובתנאי שלו יחרגו מקו מגרש.
 - ט. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

- ט. הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבנייה המרביים, ממגבלת קווי הבניין המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת גובה הבנייה המרבי וממגבלת מס' יחידות הדיור המרבי.
- י. תכסית גג הרעפים תהיה לפחות 40% משטח הגג. שאר הגג ישמש כמרפסת סוכה.
- יא. תכסית הבנין לא תעלה על 80%. ינטעו 5 עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.
- יב. בחזית צפון-מזרח לא תותרנה מרפסות זיזיות מעבר לקו בנין.
- יג. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. תיאום עם חברת הגיחון.
 2. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מחלקת הביוב.
 3. קבלת חוות דעת מחברת החשמל בדבר הצורך בחדר שנאים בפרויקט.
 4. תיאום עם מחלקת דרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החנייה הנדרשת, כולל הגישה לחנייה.
 5. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בפרויקט.
 6. א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – שיך באדר דרום, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 4923 מיום ה- 6/9/2000).
 - ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
 - ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
 7. פתרון תכנוני של המבנה יתואם עם מהנדס העיר.

10. חניה פרטית :

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים, לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החנייה תהיה תת-קרקעית בהתאם לנספח מס' 1.
- ג. ראה סעיף 9-י-4 לעיל.

11. מבנים להריסה :

- המייבנים המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. חזית לשימור :

- החזית המסומנת בתשריט בצבע אדום היא חזית לשימור, וחלות עליה ההוראות הבאות:
- א. לא תותר הריסת החזית, יש לשמר את כל הפתחים הקיימים.
- ב. יש להקפיד על שימוש בפרטי אבן ובסוג האבן הקיימים בחזית.
- ג. הבניה המוצעת לכיוון רחי אבן ספיר תהיה לפי המוצע בנספח הבינוי תוך שימור החזית כולה.

13. תחנת שנאים :

- באם ידרש חדר שנאים על ידי חברת חשמל יש לתאם תכנון וביצוע חדר שנאים בתחומי המגרש, כחלק של הבנין, בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. ראה להלן סעיף 9-י-3.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

16. היטל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

- א. מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
- ב. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י עיריית ירושלים.
- ג. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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.
- ד. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

דרכון 110669074

אליהו צירני
לובביץ 25, ירושלים

בעלי הקרקע :

ת.ז. 056575558

יששכר שטיינברג

ת.ז. 055039119

אפרים גרליץ

חתימה

26.6.05

תאריך

דרכון 110669074

אליהו צירני
לובביץ 25, ירושלים

מגישי התכנית :

חתימה

26.6.05

תאריך

קינן אדריכלים
רח' הנרד 25, ירושלים
טל. 02-6421778

המתכנן :

קינן-אדריכלים
רח' הנרד 25, ירושלים
טל. 02-6421778

חתימה

20.6.05

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9650
הועדה המחוזית החליטה לאשר את ההתכנית
בישיבה מס' 905 ביום 29.5.05
יו"ר הועדה
סמנכ"ל תכנון