

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מסי 9675

שינוי מסי 03 / לתכנית מסי 3398 א' + ב
שינוי 03 / לתכנית המתאר המקומית תכנית מתאר מפורטת
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1 שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 9675
שינוי 03 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים מסי 62
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 זפי 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 מסי 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 - 729 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכי פסגת זאב, רח' שמואל תמיר 29, גוש 30614 חלקה ארעית 48
לפי תצר מסי אליפסה 777/98
השטח בין קואורדינטות אורך 222365 ל-222360
לבין קואורדינטות רוחב 636435 ל-636475.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6 מטרות התכנית:

א. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בחלל גג רעפים לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.
2. סגירת מרפסת בדירה קיימת בקומה שלישית.

3. תוספת בניה בקומות ראשונה, שניה, ושלישית להרחבת זירות קיימות.

- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי בבנין מ - 3 קומות ל - 4 קומות (קומה רביעית בחלל גג הרעפים), וקביעת גובה בניה מירבי לבנין.
- ה. הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל - 806.39 מ"ר, מתוכם 728.44 מ"ר שטחים עיקריים ו - 77.95 מ"ר שטחי שירות.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7 כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה אושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 9675 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).

בכל מקרה של סתירה בחישוב שטחים בין הטבלה שבתקנון לנספח הבינוי, נספח הבינוי גובר.

במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 3398א' ו - 3398ב', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
1. סגירת מרפסת פתוחה קיימת בקומה שלישית במפלס + 5.72.
 2. שינויים והגדלת גג רעפים.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

- ב. שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 806.39 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ
—	—	77.95	77.95	—	77.95	—	77.95
601.64	126.80	—	—	—	—	126.80	728.44
601.64	126.80	77.95	—	—	77.95	126.80	806.39

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 בנין יהיה 4 קומות מעל קומת מרתף (קומה רביעית בחלל גג רעפים).
- ד. מסי יח"ד בבנין 1 לא יעלה על 5 יח"ד. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. וכמפורט בנספח מסי 1.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי התכנית, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים כמשורטט בנספח מסי 1.
- ז. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

10. חניה פרטית:

- א. 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.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.

11. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
השנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין 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. על גגות רעפים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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 הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל 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 להנחות דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות ותיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים
טל. 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

גדי וסילבנה כהן, רח' שמואל תמיר 29 ירושלים
ת.ז. 056576689 ת.ז. 015572704
טל. 02-5849688

ביטון יוסף ורחל, רח' שמואל תמיר 29 ירושלים
ת.ז. 069109742 ת.ז. 051732626

כהן דליה ורפאל, רח' שמואל תמיר 29 ירושלים
ת.ז. 055044432 ת.ז. 053625570

חוגיה אסתר ויורם, רח' שמואל תמיר 29 ירושלים
ת.ז. 057053779 ת.ז. 052138518

תנעמי רחל ושלוש, רח' שמואל תמיר 29 ירושלים
ת.ז. 054719737 ת.ז. 054069117

חיים שחר אדריכלים בניין
ח.פ. 513431101

חתימת המתכנן:

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

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9645
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
תאריך: 16.12.2006 מס' 1812006
מינהל תכנון יו"ר הוועדה