

מתחז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9269
שינוי לתכנית מס' 1138
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9269 שינוי לתכנית מס' 1138, 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- 1415 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' עזרת תורה, רח' עזרת תורה מס' 27, גוש 30240 חלק מחלקה 82, שטח בין קואורדינטות אורך - 220275 ל- 220350 לבין קואורדינטות רוחב - 633925 ל- 634025 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד, ולדרך חדשה/ הרחבת דרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת מס' הקומות המירבי מ - 7 קומות ל - 8 קומות.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה ל - 270 מ"ר.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ז) קביעת הוראות בגין בניה להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושר מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1138, וההוראות שבתכנית מס' 9269 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 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 הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים ובתכנית מס' 1138, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.

תוספת הקומה תיבנה בנסיגה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה יהיו 270 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			* שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1221.20	---	1221.20	196.15	---	196.15	1025.05	---	1025.05	מתחת למפלס 0.00
1910.53	269.42	1641.11	180.44	66.04	114.40	1730.09	203.38	1526.71	מעל למפלס 0.00
3131.73	269.42	2862.31	376.59	66.04	310.55	2755.14	203.38	2551.76	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

* לאור תצהיר מגיש התכנית לפיו אין בנמצא תיק היתר בניה בעיריה ולא ניתן לקבוע את השטחים המאושרים של הבנין נשוא התכנית - לא ניתן לקבוע האם השטחים ע"פ המצב הקיים בפועל בנויים כדין, ולפיכך התכנית מאשרת את שטחי הבניה לתוספת המוצעת בלבד.

- (ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 8 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין הוא 25 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, 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.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.
- (ז) תנאים למתן היתר בניה:
1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. תאום עם אגף המים מדור רשת פרטית בדבר הגשת תכניות אינסטלציה של תוספות הבניה.
 3. תשלום היטלי ביוב ע"י מגישי הבקשה להיתר.
 4. תיאום עם אגף הדרכים להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש ומדרכה כתוצאה מהבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 5. תיאום הבינוי והעיצוב האדריכלי, לרבות התאמת סוג האבן והפתחים של התוספת לבניה הקיימת, עם מהנדס הוועדה המקומית.

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו שטח לדרך חדשה/ הרחבת דרך, תנואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

10. דרכים:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. חניה פרטית:

12. בניה להריסה וסגירת מרפסות לפרוק:

המבנים וסגירת המרפסת המסומנים בנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

14. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

א. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9269 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
ב. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר., הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. תחנת שנאים:

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

16. אנטנות טלוויזיה

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא. **ורדיו:**

17. קולטי שמש

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

על הגג:**18. היטל השבחה:**

(א) הוועדה 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.

19. 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: עבודת 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 בין 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.

בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

ובעלי קרקע פרטיים נוספים

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: _____

ברוך זולברג, רח' עזרת תורה 27 ירושלים ת"ז: 52206893 טל': 5382624

יעקב פנירי, רח' עזרת תורה 27 ירושלים ת"ז: 41355834 טל': 5388312

מרדכי וועג, רח' עזרת תורה 27 ירושלים ת"ז: 59280024 טל': 5384247

מלכה קירשנבויס, רח' עזרת תורה 27 ירושלים ת"ז: 38139 טל': 5382213

מאשר
בעירייה
לביטוי
מלכה קירשנבויס

מאשר

חתימת המתכנן: אריאל מר. 83333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9269
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 08/06 ביום 16.5.06
מינהל תכנון יו"ר הוועדה

תאריך משרד הפנים ירושלים
2006
9269
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 08/06 ביום 16.5.06
יו"ר הוועדה