

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9472
שינוי לתכנית 1866
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 9472, שינוי לתכנית 1866 (להלן: התכנית).
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

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 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-1230 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת סנהדריה, רחוב אופירה 4.
 גוש: 30244 חלקה: 73

שטח בין קואורדינטות רוחב 634.150 ו-634.200, ובין קואורדינטות אורך 220.925 ו-220.975. הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה, לשם הרחבת דיור ליחידות דיור קיימות בבניין, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. הגדלת מס' הקומות המירבי מ-5 קומות ל-6 קומות
- ה. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ו. קביעת שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה ל-932.35 מ"ר מתוכם 802.93 מ"ר שטחים עיקריים.
- ז. 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית 1866 וההוראות שבתכנית זו מס' 9472.

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 3 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 1866, לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת בניה לשם הרחבת דיור, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם בהתאם לטבלת השטחים שלהלן:

| סה"כ מ"ר | שטחי השירות (במ"ר) | | | שטחים עיקריים (במ"ר) | | | | |
|----------|--------------------|--------|--------|----------------------|--------|--------------|-------------|-------------------|
| | סה"כ | מוצע | מאושר | סה"כ | מוצע | מאושר מגורים | מאשרי מסחרי | |
| 2237.13 | 136.06 | --- | 136.06 | 2101.07 | 802.93 | 1298.14 | --- | במפלס 0.00 ומעליו |
| 749.55 | 499.84 | 129.42 | 370.42 | 249.71 | --- | --- | 249.71 | מתחת למפלס 0.00 |
| 2986.68 | 635.90 | 129.42 | 506.48 | 2350.78 | 802.93 | 1298.14 | 249.71 | סה"כ |

שטח הבניה כאמור כולל את כל השטחים שבתחום תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור הקיימות בבניין הוא 16 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר, על חשבונו, כתנאי למתן היתר בניה.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ו) שלבי ביצוע: תוספות הבנייה בחזית הצפונית, חזית הדרומית, ותוספת קומה תהיה בהינף אחד, כל אחד בנפרד.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. פינוי עודפי עפר לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים ותשלום האגרה כנדרש.
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת תיקון נזקים שיגרמו לכביש ולמדרכה הסמוכים לשטח התכנית.
4. הגשת פתרון אוורור בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (תשכ"ה).

10. הערה:

מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית המתאר שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9472 נשארות בעיין, ללא שינוי.

11. 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 לבנין בשטח.
- ב. מספר ומיקום מקומות חנייה המופיעים בנספח הבינוי הינו מנחה וייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.

12. תחנות שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

14. 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 יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת מגיש התכנית
ובעל הקרקע:

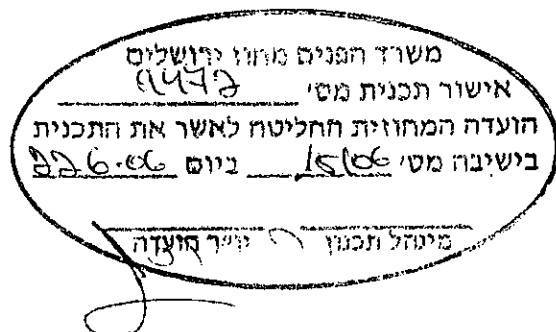
קורלנדסקי שמעון
רח' אופירה 4
ירושלים
טל': 02-5323633
ת.ז.: 34796557

חתימת המתכנן:

נפתלי פלינק
רח' עזריאל 1
ירושלים
טל': 02-6510879
ת.ז.: 313657595

נפתלי פלינק
אדריכל מ.ר. 93333

תאריך: 6.8.06



רשימת בעלי הקרקע:

| | |
|--------------------------|----------------------------------|
| רח' ים סוף 17 ירושלים | ד.מ.ק.א למסחר בע"מ |
| רח' אופירה 4 ירושלים | זינגר יהודה (ת.ז. 033775792) |
| בית מאיר 17 | הומינר שרה (ת.ז. 855346) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | וגשל מנדל (ת.ז. 6343) |
| רח' חיבת ציון 3 נתניה | ערף מריון (ת.ז. 3446473) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | שוראקי שמואל (ת.ז. 1221645) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | גרוס צבי (ת.ז. 5828005) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | רוטר זיסי (ת.ז. 2289680) |
| רח' בגאיו חיים 5 ירושלים | כהן דניאל (ת.ז. 000725283) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | לופו יוסף (ת.ז. 67366625) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | לידרמן נטליו (ת.ז. 313751661) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | אטון יוסף (ת.ז. 1273175) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | גוזדזיק חיה (ת.ז. 869387) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | טננבוים ויקי (ת.ז. 310062112) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | הכהן שמואל (ת.ז. 338566) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | אבא שאול יעקב (ת.ז. 97464) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | קורלנדסקי שמעון (ת.ז. 034796557) |
| רח' אופירה 4 ירושלים | משי-זהב מתתיהו (ת.ז. 59766733) |