

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר מקי 9198

שינוי מספר 03 / 1 לתכנית מספר 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית ירושלים)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מסי 9198
שינוי מספר 03 / לתכנית מספר 1042
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 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. 1:100
(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 – 1,999 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי' בית וגן רח' הפסגה מסי 9
גוש: 30164
חלקה: 132

שטח בין קואורדינטות אורך 217/350 ל-217/450
לבין קואורדינטות רוחב 630/800 ל-630/875
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שנוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. סגירת מרפסות בכל קומות הבניין הקיימות.
2. תוספת קומה עליונה לבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ-5 ל-6 קומות.

ה. תוספת 850 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-3,680 מ"ר מתוכם 3,040 מ"ר שטחים עיקריים.

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

ז. קביעת הוראות בגין חלוקה חדשה.

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 מס' 1042 1042 א'. והוראות שבתכנית מס' 9198 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 לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. סגירת מרפסות בכל קומות הבניין הקיימות מפלסים +0.00 +3.00 +5.00
+6.00 +8.00 +9.00 +11.00 +12.00 +14.00.

2. תוספת קומה עליונה במפלסים +15.00 +17.00 לשם הרחבות דיור קיימות בקומה שמתחתה.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי בניה המירביים הם 3,680 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| | שטחי שרות מ"ר | | | שטחים עיקריים מ"ר | | | |
|---------------------|------------------|------|------|----------------------|------|------|--|
| | סה"כ | מוצע | קה"כ | סה"כ | מוצע | קה"כ | |
| מעל מפלס 0.00 | 3680 | 50 | 590 | 3040 | 800 | 2240 | |
| סה"כ | 3680 | 50 | 590 | 3040 | 800 | 2240 | |

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מסי קומות מירבי לבנין יהא 6 קומות. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי 1.

ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 29 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין 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 וכדומה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא בתאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום פגיעה שתיגרם למדרכה ו/או כביש סמוכים שטח נשוא התכנית.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא עיצוב סגירת המרפסות בתאום עם מהנדס העיר.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין (או לבנינים) שיוקם/ו בשטח.

11. דרכים

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה :

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

13. ביצוע תכנית לצרכי רישום :

א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים :

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

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

17. 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.

18. היטל השבחה :

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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 – עבודות 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 כולל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובן תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת בצוע 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 ומגישי התכנית :

פריי נורית

רח' הפיסגה 9 ירושלים

טל: 02-6427960 ת.ז. 038344958

חתימת המתכנן :

אדריכל נחמן כהן

מס' רישיון 021140

דולב ד.נ. מודיעין

טל: 02-9973169 ת.ז. 14678767

תאריך: אוגוסט 2006.

| שמות בעלי הקרקע | תעודת זהות | שמות בעלי הקרקע | תעודת זהות |
|-----------------|---------------|-------------------|------------|
| נדלר רגינה | 155657702 דר' | דורון שלמה | 498606 |
| אלפי אסתר | 28706 | עמית יחיאל | 548758 |
| בק נתן | 543711 | זמירה שמאל | 28272 |
| רוזניק יעקב | 6484845 | קפלן ירחמיאל | 393756-4 |
| פלטו מאיר | 24918041 | וילק דוד | 6557268 |
| ירוסלבסקי פנינה | 41189499 | הררי רפול יולינדה | 65832966 |
| קניגסברג גרשון | 6471926 | שטנוביץ שרגא | 20058 |
| סלוטקי יצחק | 011796950 | קרייזלר יעקב | 058069188 |
| לוינגר יחיאל | 3058666 | גולובניץ שלמה | 705733 |
| קרט שחור ציפורה | 064157686 | נוראל רחל | 554866 |
| כהן הדסה | 4/231033 | פריי יצחק | 38649190 |
| נשר הדסה | 50056977 | טויטו יוסף | 313967309 |
| בצלאל שמעון | 155657702 | וילנר מיכאל | 1383947 |
| בינדר חוה | 4230647-2 | שיטרית אליהו | 54868857 |
| לוי דוד | 317788134 | טהר משה | 5635265 |
| יטח דב | 828565 דר' | לסטנר חיים | 034819078 |

