

סחח ירושלים**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 9359**

שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית

ושינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2155

תכנית מתאר מפורטת

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9359, שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים. ושינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2155. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מטמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערות בקנ"מ 1:250 (להלן: התשריט), וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנ"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-647 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת ניקופוריה, רח' קרן היסוד מס' 9. גוש 30028 חלקה 16. שטח בין קואורדינטות אורך 22075 ל-220825 לבין קואורדינטות רוחב 631300 ל-631375. הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בצבע כחול.

6. מסרות התכנית: א. שינוי ייעוד הקרקע משטח אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לתוספת 2 קומות, בבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף
בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת השימושים המותרים לבניה בשטח למגורים ו/או משרדים ו/או
מלונאות.
ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה כאמור.
ה. תוספת 461.00 מ"ר וקביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל-1736.00 מ"ר (מתוכס
1429.00 מ"ר שטחים עיקריים ו-307.00 מ"ר שטחי שירות).
ו. הגדלת מספר קומות מרבי מ-4 קומות ל-6 קומות מעל מרתף.
ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתרי בניה בשטח.
ח. קביעת הוראות בגין מבנה ומרפסות להריסה.
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 2155 וההוראות שבתכנית 9359 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, אם אינם מצוינים 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 בצבעים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד
וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו
בתכנית המתאר לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים
הנובעים מהוראות המפורטות להלן:
(א) תותר תוספת 2 קומות עליונות במפלסים +13.00, +16.00,
וגג במפלס +19.00.
הכול יהא בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט
בקו נקודה בטוש אדום.
(ב) השימושים המותרים יהיו מגורים ו/או משרדים ו/או מלונאות.

(ג) שטחי הבניה המרביים הם 1736.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
1573.00	461.00	1112.00	278.00	13.00	265.00	1295.00	448.00	847.00	שטחים מעל למפלס 0.00	
163.00		163.00	29.00		29.00	134.00		134.00	שטחים מתחת למפלס 0.00	
1736.00	461.00	1275.00	307.00	13.00	294.00	1429.00	448.00	981.00	סה"כ	

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) בתשנ"ב, 1992.

- (ד) בשינוי לתכנית המתאר לירושלים, עומק וגודל המרפסות, מרחק הפתחים מגבולות המגרש וגודל הפתחים, יהיו כמפורט בנספח מס' 1.
- (ה) מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 6 קומות מעל קומת מרתף.
- (ו) במידה ויוקמו יח"ד בבניין, מספרן לא יעלה על 19 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- (ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניה הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ח) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלביזיה ורדיו וכדומה.
- (ט) שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (י) תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח ע"י ועל חשבון מגישי התכנית (ראה להלן סעיף 10).
- (יא) יותר שימוש של מעונות סטודנטים.
- (יב) יותר לרתום כבלי חשמל לבניין לצורך הרכבת הקלה.

10. סטייה ניכרת: כל סטייה בגובה הבניין ובמספר הקומות ייחשבו כסטייה ניכרת.

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 עפ"י תכנית 5166, לבניין שיוקם בשטח.

- (ב) כל מקומות החניה הדרושים לכלי רכב עפ"י התקן עבור השימוש למגורים בבניין שיוקם במגרש הבניה שבגוש 30028 חלקה 16, יוכשרו ויותקנו בפרעל קודם הקמתה של תוספת הבניה או כד בבד עם הקמתה, בהתאם לשלבים שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- (ג) מקומות החניה האמורים בסעיף ב' לעיל יבוצעו במגרש או שישולמו בגינם תשלומים בגין קרן חניה בחניון ציבורי סמוך (חניון ימק"א או אחר).
- (ד) בעלי הקרקע הידועה כחלקה 16 בגוש 30028 אשר בקרן היסוד 9, ירושלים, ישלמו לעיריית ירושלים את הסכומים שייקבעו ע"י העירייה עבור התקנת מקומות החניה בחניון הציבורי כאמור, בהתאם למספר מקומות החניה הדרושים עפ"י התקן.
- (ה) החניון הציבורי כאמור בסעיף ג' לעיל הוא חניון עירוני ציבורי פתוח לשימוש הציבור הרחב.

12. מבנה ומרפסות להריסה: המבנה והמרפסות המתוחננים בקו צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני תחילת כל בניה כשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. עץ בוגר לנטיעה: העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע ירוק עם עיגול הם עצים בוגרים לנטיעה. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לעניין סוג העץ ומיקומו.

14. עץ לשימור: העצים המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצבע אדום עם עיגול הם עצים לשימור. לא תותר עקירתם ו/או כל פגיעה בהם.

15. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

16. 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.

17. 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 לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9359 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום (תצ"ד), כאמור, לאישור יו"ד הועדה המקומית.

ה. במידה ולא יוגש התצ"ר תוך 3 חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים מופשית להכין את התצ"ר בעצמה, והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

18. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין: א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (תצ"ר) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש התצ"ר למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

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

19. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. אנטנות סלביזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

21. קולטי שמש על הגג: א. כגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

22. היסל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לכניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

23. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין בסמוך 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 שיגרם 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 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע:

האוניברסיטה העברית בירושלים
רח' אהליאב 4, רוממה, ירושלים 94467
טלפון 02-5383438



חתימת מגישי התכנית:

האוניברסיטה העברית בירושלים
רח' אהליאב 4, רוממה, ירושלים 94467
טלפון 02-5383438

אדריכל אהוד כהן
קרית התקשורת
נוה אילן
ד.נ. הרי יהודה 90850

חתימת המתכנן:

אדריכל אהוד כהן, ת.ז. 050671007
מרכז התקשורת נוה אילן, ד.נ. הרי יהודה 90850
טלפון 02-5334180

06.01.2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי
הועדה המקומית להקניית תחליטת לאגו את התכנית
מיום 20.10.08
מימחל תכנון
יו"ר הועדה