

5

1-2765

1

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 9332

4384	לתכנית	1/03	שינוי מספר
3151	לתכנית	1/03	שינוי מספר

(שינוי תכנית מתאר מקומית)  
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9332  
שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר 4384  
שינוי מספר 1/03 לתכנית מספר 3151

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית)  
גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט)  
גיליון 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:

שטח התכנית במ"ר:	כ - 204 מ"ר

**5. מקום התכנית:**

ירושלים,

		שכונה:	גבעת אורנים
24	מספר בית	רחוב:	מבוא בנין

גוש 30185

חלק מחלקה 170

חלק ממגרש מס. 1 עפ"י תכנית מס' 4384

			קואורדינטות:	
219345	לבין	219360	בין	אורך:
630015	לבין	630050	בין	רוחב:

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**5. מטרת התכנית:**

- א. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף, בקומת כניסה ובקומה א', לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. התרת הסבת שטחי מחסנים וחדר הסקה בקומת המרתף למגורים.
- ג. הגדלת שטחי הבנייה המירביים ליחידת הדיור מ - 195.0 מ"ר ל - 260.8 מ"ר מתוכם 240.3 מ"ר שטחים עיקריים.
- ד. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

**6. כפיפות לתכנית:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 4384 ו - 3151 וההוראות שבתכנית מספר 9332 ז.

**7. הוראות התכנית:**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם

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

### 8. אזור מגורים 1 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קו אלכסוני שחור הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 4384 ו- 3151 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בנייה בקומת מרתף, בקומת כניסה ובקומה א' לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בהתאם למפורט בנספח מס. 1.
- ב. קווי הבנין המירביים החדשים יהיו כמסומן בתשריט בטוש אדום.
- ג. שטחי הבנייה המרביים ליחידת הדיור נשוא התכנית הם כמפורט להלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
170.4	16.9	153.5	12.6	12.6	----	157.8	4.3	153.5	שטחים מעל למפלס 0.00
90.4	48.9	41.5	7.9	(-)33.6	41.5	82.5	82.5	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
260.8	65.8	195.0	20.5	0	41.5	240.3	86.8	153.5	סה"כ

### הערות:

- ד. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות.
- ה. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית יהא יחידת דיור אחת.
- ז. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות תכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ח. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
- ט. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- י. הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תכנון פרט למניעת חדירת גז ראדון ואישורו ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
- הפרט כאמור יהא חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה ויבוצע ע"י מגישי הבקשה להיתר כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.
2. תיאום עם מפקדת הג"א.
3. תכנון מיקום המזגן עם המחלקה לאיכות הסביבה ובאופן שלא יראה באופן בולט בחזיתות הבנין.

#### 9. חניה פרטית:

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

#### 10. ביצוע התכנית:

לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית/הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזזה על ידי מגישי התכנית/ הבעלים של מגרשי הבניה ועל חשבונם.

#### 11. 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.

#### 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

#### 13. 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.

**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 המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

**15. 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 מרכזית 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 בעלי הזכויות במקרקעין 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 להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

**חתימות:**

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון
פיקר	גבריאלי	0540302	מירון 32 מבשרת ציון	02.5336614	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון
פיקר	דן	868551-3	ככר מגנס 4 י"ם	02.5637239	

תאריך	12.5.04
-------	---------

נושרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 4332  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 88104 תי"ת מ.א.ל.  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה