

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 9417 א'
שינוי מס' 04 / ___ לתכנית מס' 3094
שינוי מס' 04 / ___ לתכנית מס' 2696

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מפורטת מס' 9417 א'
שינוי מס' 04 / ___ לתכנית מס' 3094
שינוי מס' 04 / ___ לתכנית מס' 2696

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),

גליון 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- 0.970 ד'

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גונן ה', רח' יהודה הנשיא מס' 23 א'.
גוש: 30143
חלקה: מס' 6.

שטחי בין קואורדינטות אורך 219450 ל- 219375.
לבין קואורדינטות רחב 629250 ל- 629200.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרת התכנית:

6.

(א). קביעת הבינויים הבאים בשטח:

1. הרחבת קומת קרקע במפלס $00.00 \pm$.
 2. הרחבת קומה א' במפלס $+3.05$.
 3. הרחבת קומה ב' במפלס $+6.10$.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

(ב). קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.

(ג). הגדלת שטחי בניה מירביים וקביעתם ל- 826.71 מ"ר.

(ד). קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

כפיפת לתכנית:

7.

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3094 וההוראת שבתכנית מס' 9417 א' זו.

הוראות התכנית:

8.

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 נאמר אחרת.

אזור מגורים 5 מיוחד:

9.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול על רקע מקווקו, הוא אזור מגורים 5 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3094 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א). יותר הבינויים הבאים בשטח:

1. הרחבת קומת קרקע במפלס $0.00 \pm$.
 2. הרחבת קומה א' במפלס $+3.05$.
 3. הרחבת קומה ב' במפלס $+6.10$.
- (ב). קווי בנין המאושרים בתכנית 3094 והמסומנים על גבי התשריט בסימון $x-x-x$ מבוטלים.
- (ג). קווי בנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום הם קוי בניין החדשים במפלס -2.55 .
- (ד). קוי הבנין המסומנים בקו שתי נקודות בטוש אדום הם קוי בנין חדשים בקומה א', מפלס $+3.05$.
- (ה) קווי בנין המסומנים בקו שלוש נקודות בטוש אדום הם קוי בנין החדשים בקומה ב'. מפלס $+6.10$.
- כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח מס' 1.

(ו). שטחי הבניה המירביים הם 826.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
78.60	78.60	-	78.60	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
737.79	55.00	15.20-	39.80	693.11	193.11	500	שטחים מעל למפלס ה-0.00
826.71	133.60	15.20	118.40-	693.11	193.11	500	סה"כ

הערות לטבלה:

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

(ה). בנית התוספת תבוצע באבן טיבעית מרחבעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. המרפסות יסגרו באמצעות אלומיניום וזכוכית.

(ו). מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה במפרט המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות הבניה וחומרי הגמר עם מחלקת מהנדס העיר.

(ח). תנאי למתן היתר בניה בשטח יהא תאום עם האגף לתחבורה ושחתי הנדסה.

(ט) שלבי ביצוע מלמטה כלפי מעלה.

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 בשטח.

11. מבנה וגדר להריסה:

א. הגדר המתוחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני העברת השטח על שם העיריה במועד המוקדם שבניהם.
ב. המבנה המתוחם בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם. לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים:

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

13. הפקעה:

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

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:
- התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.
 - החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
 - מיד עם אישורה של תכנית מס' 9417 א' זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
 - במידה שלא תוגש ה-ת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה-ת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
- מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש ה-ת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
 - אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. תחנת שנאים:
- מחברת
- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
- בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. היטל השבחה:
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 - לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או ניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
20. 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 וכל מזק 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
כתובת: רח' יפו 216, ירושלים

~~גרוני ארז~~
גרוני ארז
גרוני ארז

גרובי אלעד ת.ז. 38819868

בן יוסף תמר ת.ז. 537233-9

שמש בנימין ת.ז. 071027619

נוראל נעמה ת.ז. 046564142

עמידר: רחוב יפו 17

חתימת מגישי התכנית:

~~גרוני ארז~~

גרובי אלעד
רח' ברניקי 9א' ירושלים

טל': 02-6783245 ת.ז. 038819868

חתימת מתכנן:

שרותי הנדסה
דוידאן דידיה
ה' 25742

ידידיה דוידאן - שרותי הנדסה
ת.ז. 73893638

רח' הציפורן, 1 ירושלים
טל: 02-6760652 פקס 02-6765487

אלי ענבר אדריכל מ.ר. 73487
ת.ז. 057262982

אלי ענבר אדריכל
מס' רישום תכנית 73487
ת.ז. 73487-057262982
מס' רישום תכנית 2-5785057

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1944
הועד המחוזי התליטה נאשר את התכנית
בישיבה מס' 12105 ביום 7.8.05
יורד הועד
סמנכ"ל תכנון

תאריך: 10.08.2005