

17/08/04
28/2/05 א.ג.דכין:

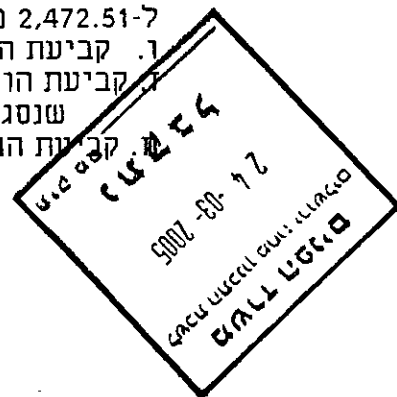
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 9459

שינוי מס' 04/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
ושינוי לתכנית בינוי ערים מס' 1315.

1. שטח התכנית:
תכנית זו תיקרא , תכנית מתאר מפורטת מס' 9459. שינוי מס' 04/ לתכנית המתאר המקומית לירושלים. ולתכנית בינוי ערים מס' 1315. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט) וגיליון 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-1412 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גונן, רחוב הפלמ"ח מס' 15. חלקה מס' 117, גרש מס' 30023. שטח ביו קואורדינטות אורך 220/225 ל 220/150 לבין קואורדינטות רוחב 630/575 ל- 630/500. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד אזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - ב. הפיכת שטח שירות (מחסן) בקומת קרקע תחתונה לשטח עיקרי לשם יצירת יחידת דיור חדשה, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - ד. הגדלת מס' יח"ד בבניין מס' 28- יח"ד 29- יח"ד.
 - ה. תוספת 85.31 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל-2,472.51 מ"ר מתוכם 2,318.81 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין גדר להריסה ופירוק סגירות מרפסות שנסגרו ללא רשיון.קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש.



7. כפירות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1315 וההוראות שבתכנית מס' 9459 ז.

8. 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.

9. אזור מגורים 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. תותר הפיכת שטח שירות (מחסן) בקומת קרקע תחתונה (מפלס 3.00-), לשטח עיקרי (יחידת דיור חדשה) הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספת הבנייה לשטחים עיקריים הם 85.31 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר) מוצע סה"כ	שטחי שירות (במ"ר) מאושר מוצע סה"כ		שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע סה"כ		סה"כ			
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ				
-	-	-	-	-	1975.38	1975.38	0.00	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	153.70	-85.31	239.01	343.43	85.31	258.12	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
-	-	153.70	-85.31	239.01	2318.81	85.31	2233.50	סה"כ

הערות לטבלה:
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הבנייה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ג. מספר הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה יהא 29 יחידות דיור. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

ז. סגירת המרפסות המתוחמות בנספח מס' 1 בצהוב יפורקו.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. הגשת תכנון החנייה הנדרשת בשטח לאישור האגף לתחבורה ושירותי הנדסה. הביצוע יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

2. קבלת הסכמת בעלי הקרקע להתקנת מקום חניה מוצע בתכנית בתחום הרכוש המשותף.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח יהיה הסדרת פתרונויות האוורור עבור תוספת יחידות הדיור המוצעת בתכנית זו, בהתאם למתואר בנספח מספר 1 ובתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.

10. חנייה פרטית:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה בבניין.
ב. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. גדר להריסה:

הגדר המתוחמת בצהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן 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 והבנייה תשכ"ה-1965.

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' פרק ג' לחוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי 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' 9459 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ד הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ד הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המרדדים), לאישורה ככשרה לרישום.
- ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

16. תחנת שנאים:

- א. 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 בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

18. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לזודי השמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התיכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

19. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקח 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 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 התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

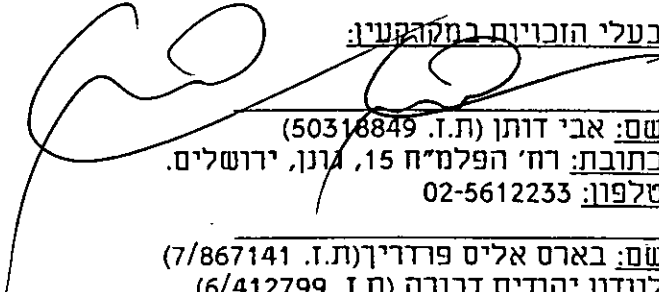
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

בעלות פרטית

חתימת בעלי הזכויות במקרקעין:


שם: אבי דותן (ת.ז. 50318849)
כתובת: רח' הפלמ"ח 15, גונן, ירושלים.
טלפון: 02-5612233

שם: בארס אליס פרדריין (ת.ז. 7/867141)
לונדון יהודית דבורה (ת.ז. 6/412799)
בארס שמשון בנימין (ת.ז. 807011)

שם: בונג'ק שולמית (ת.ז. 56964)

שם: שטרן נח (ת.ז. 4486114)
שטרן מרים (ת.ז. 9038332)

שם: לבוב מאיר מיכל עדה (ת.ז. 040090532)

שם: רחמים ג'ורג'יה (ת.ז. 702448651)

שם: סטבנס אלן דויד (דרכון 50318849)
סטבנס אדל סילויה (דרכון 700884003)

שם: נור אילנה (ת.ז. 9285966)

שם: קליין ג'ורג' יצחק (ת.ז. 064562358)

שם: הוטרר חנה

שם: פאולה רובין טורנהיים (ת.ז. 013758719)
סיימון (שמשון) רובין (ת.ז. 011449220)

שם: פלסר דנה (ת.ז. 29727054)

שם: אלקלעי אהרון (ת.ז. 235193)
אלקלעי שולמית (ת.ז. 426256)

שם: ארנולד ללוש רחל (דרכון 99LR 44497)
ארנולד שמעון (דרכון 01FA 08615)

שם: גרדוש מרתה (ת.ז. 6493380)

שם: פאול אריאל (ת.ז. 028639342)

שם: זרביב שמעון (ת.ז. 065500662)

שם: הרשקוביץ ג'ורג' (ת.ז. 015652183)
הרשקוביץ סנדרה (ת.ז. 015652191)

שם: חביב ג'אק (דרכון 92RP 78691)
חביב מטילדה (דרכון 92RP 78374)

שם: גולדשטיין פייבל (ת.ז. 4-183318)

שם: יוסף כרמלה (ת.ז. 058897257)

שם: קוכנובסקי דליה (ת.ז. 5190908)

שם: ליזר מרים (ת.ז. 23879505)

שם: שאג צבי (ת.ז. 188557)

שם: בלאו יהושע
בלאו שולמית

שם: בן אליעזר רות (ת.ז. 6407159)

שם: שטטן יעקב
שטטן טובה

שם: צפירי יורם (ת.ז. 1424761)
צפירי שרי (ת.ז. 9927377)

שם: קופיעצקי משה (דרכון 031495873)
קופיעצקי ארליין (דרכון 031807789)

חתימת מגיש התכנית:

שם: אבי דותן (ת.ז. 50318849)
כתובת: רח' הפלמ"ח 15, גזן, ירושלים.
טלפון: 02-5612233

חתימת המתכנן:

עופר שער-אדריכל
מ.ר. 00089150
אברהם שער-אדריכל
טל. 02-5662406
050-273608

שם: שער עופר-אדריכל
כתובת: רח' אברבנאל 26, ירושלים.
ת.ז. 57388241, טלפון: 02-5663036

11-8-05

21-3-05

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9459
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 28.7.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9459
הוועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 28.7.05
יו"ר הועדה