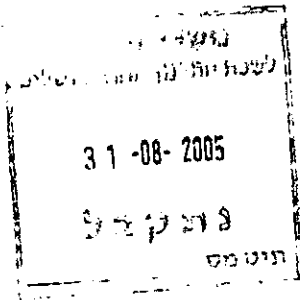


13/11/05

**מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תחום שיפוט ירושלים
תכנית מס' 5996 ב'
שינוי לתכנית מס' 945 ז'
ולתכנית המיתאר ירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)**



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 5996 ב'.
שינוי לתכנית מס' 945 ז'
ולתכנית המתאר ירושלים.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
- 2.3 גיליון אחד של נספח בינוי מנחה, למעט לעניין מס' הקומות, שטחי הבניה וקווי הבניין, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: נספח מס' 1)

כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

750 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת מוצא תחתית רח' ברוזה מס' 4.
גוש 30312 חלק מחלקה מס' 7.

שטח בין קואורדינטות רוחב - 633375-633500.
לבין קואורדינטות אורך - 216025-215900.
עפ"י רשת ישראל החדשה.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאיזור חקלאי אי לייעוד לאיזור משולב במסחר ומגורים.
- ב. קביעת יעוד למגרש חדש מס': 1 לאזור משולב, למגורים ומסחר, עפ"י המפורט להלן:
 - 1. במפלסים: 4.10-, 7.10 - קביעת בינוי לקומות חניה.

5996 ב

2. במפלס + 0.00 קומת כניסה, קביעת בינוי לקומת מסחר.
3. קביעת בינוי ל שתי קומות מגורים [ל- 6 יחידות דיור].

- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
ד. קביעת מס' קומות המירבי לשלוש קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות.
ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס' 945 ז' וההוראות שבתכנית מס' 5996 ב' זו. במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות שבכתב הן בתשריט, והן בנספחי 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 משולב מסחר ומגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וצהוב עם פסים שתי וערב בצבע שחור, הוא אזור משולב מסחר ומגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 945 ז', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. קביעת יעוד למגרש חדש מס' 1 לאזור משולב מסחר ומגורים, עפ"י המפורט להלן:

1. במפלסים [-4.10], (-7.10) קביעת בינוי לקומות חניה.
2. במפלס (+ 0.00) קביעת בינוי לקומת מסחר.
3. קומות א' ו'ב' קביעת בינוי ל שתי קומות מגורים ל- 6 יחידות דיור.

ב. שטחי הבניה המירביים הנקבעים למסחר ומגורים במסגרת תכנית 5996 ב' זו, יקבעו כמפורט להלן:
למגרש מס 1 :

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות (במ"ר)	שטחים עיקריים (במ"ר)	שטחים מעל מפלס 0.00
734.5	374.5	360	
1200	1200	-----	שטחים מתחת למפלס 0.00
1934.5	1574.5	360	סה"כ

הערה לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין למעט שטחי המדרגות המעלית והמעברים המקורים בכל המפלסים. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי לא יעלה על 3 קומות מעל 2 קומות תת קרקעיות.
ד. גובה הבניה המירבי יהיה בהתאם לנספח הבינוי. [תותר סטייה של עד – 0.50 מנספח הבינוי בגובה הבניין.]

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. לא תותר בניה באבן נסורה.

ז. נספח הבינוי לתכנית הינו נספח בינוי רעיוני למעט גובה הבניה, שטחי הבינוי וקווי הבניין. מס' הקומות, החניה והשימושים אשר ייקבעו כמחייבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה לעניין מיקום חניות.
2. תאום עם מפקדת הג"א.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת כתב התחייבות לביצוע עבודות תשתית נדרשות [סעיף 18 לעיל].
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום השימוש המסחרי המאושר בתכנית זו עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ט. **תנאי לטופס 4** יהיה ביצוע בפועל של כל עבודות תשתית נדרשות [סעיף 18 לעיל].

10. חניה :

- א. מקומות החניה למסחר ולמגורים ייקבעו בשתי הקומות התחתונות – הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת שטחים לחניה תת קרקעית בתחום המגרש במסגרת בקשה להיתר בניה באם תשוכנע כי חסרים מקומות חניה.

11. חלוקה חדשה :

התכנית כוללת הוראות חלוקה חדשה על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יושב ראש הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בפניה ליושב ראש ועדה מחוזית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

12. ביצוע התכנית :

לאחר אישור תכנית זו תוכן ותוגש ע"י עיריית ירושלים תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התצ"ר על חשבונם.

5996 א

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין תותר אנטנה מרכזית אחת.

14. קולטי שמש :

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .

15. 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.

16. 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.

17. 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, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין 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.

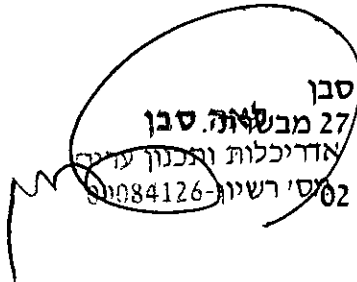
2 5996

חתימות:

מגישי התכנית : אלי אזולאי.
ת.ז. 4443404 מס' טל': 5346643-02
כתובת: ת.ד. 18342 רחוב החושן מס' 9 מבשרת מיקוד : 90805.



בעלי הקרקע : אלי אזולאי.
ת.ז. 4443404 מס' טל': 5346643-02
כתובת: רחוב החושן מס' 9
ת.ד. 18342 מבשרת מיקוד : 90805.



המתכנן : אדריכלית לאה סבן
רחוב ישפה מס' 27 מבשרת מיקוד : 90805.
אדריכלות ותכנון ע"ה
טל': 5330462 - 02 מס' רשיון-084126

תאריך : 07/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 5996
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 16.6.05
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הוועדה