

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 10023
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
תכנית מפורטת

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10023.
שינוי מס' 1/04 לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן: התשריט)
גליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנה מידה 1:100 (להלן: נספח מס' 1)
וגליון אחד של "פרטים לסגירת מרפסות" הערוך בקנה מידה 1:50
(להלן: נספח מס' 2)
נספח מס' 1 הינו נספח מחייב בכל הנוגע למס' הקומות, שטחי הבנייה וקווי הבנין.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. **גבולות התכנית:**
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:**
כ- 578 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, שכ' רחביה, רח' קרן קיימת לישראל מס' 17, גוש 30038 חלקה 69.
שטח בין קואורדינטות אורך 220400 ל- 220450
לבין קואורדינטות רוחב 631525 ל- 631575
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. **מטרות התכנית:**
 - (א) שינוי מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
 - (ב) השלמת קומה שלישית לשם הרחבת יח"ד קיימת.
הוספת קומה רביעית עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יחידות הדיור שבקומה האחרונה.
 - (ג) קביעת שטחי הבנייה המרביים לתוספות ל- 296.86 מ"ר מתוך זה 286.86 מ"ר שטחים עיקריים ו- 10.00 מ"ר שטחי שרות.
 - (ד) קביעת גובה מרבי לבניין.
 - (ה) קביעת קווי בניין.
 - (ו) קביעת הוראות למתן היתר בנייה בשטח.
 - (ז) שינוי מספר קומות מ- 3 ל- 4 מעל קומת מסד.
 - (ח) תוספת בנייה בקומת קרקע תחתונה, קומת קרקע עליונה ו- א', ו- ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.

7. **כפיפות לתכנית:**
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 10023 ז.

8. **הוראות התכנית:**
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. **אזור מגורים 2 מיוחד:**

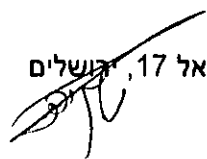
(א) תותר הרחבת דירה קיימת בקומה שלישית לשם הרחבת יח"ד.
 (ב) תותר תוספת קומה רביעית עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יחידות הדיור שבקומה האחרונה.
 (ג) מס' יח"ד בחלקה לא יעלה על 8 יח"ד, וכן 2 יחידות של חנויות.
 (ד) קווי הבניין לתוספות הבנייה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 (ה) קווי בניין לסגירת ותוספת מרפסות יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודותיים בטוש אדום.
 (ו) הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
 (ז) הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 (ח) הגובה המירבי של הבניין יהא בהתאם לנספח מס' 1.
 (ט) שטחי הבנייה המירביים לתוספות הם 296.86 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים	סה"כ (במ"ר)	שטחי שרות (במ"ר)	סה"כ (במ"ר)	סה"כ מ"ר
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	סה"כ
272.30	272.30	10.00	10.00	282.30
14.56	14.56	-----	-----	14.56
286.86	286.86	10.00	10.00	296.86

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל תוספת השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 (ט) הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת שטחי הבנייה המירביים, ממגבלת קווי הבניין המירביים וממגבלת מס' הקומות המירבי.
 (י) הבנייה תבוצע בשלבים.
 (יא) תנאי למתן היתר בנייה יהא חידוש הטיח בחזיתות דירות מבקשות ההיתר.
 (יב) תנאי למתן היתר בנייה עבור תוספת יח"ד חדשות בקומה הרביעית יהיה הצגת פתרון חנייה ממשי באזור הבניין בהתאם לתקנות.

10. **חנייה פרטית:**
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
11. **תחנת שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה 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 טלויזיה ורדיו:**
בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. **קולטי שמש על הגג:**
(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. **היטל השבחה:**
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר בנייה במקרקעין ולא יותר שימוש חורג קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
15. **תשתיות:**
בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע 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.

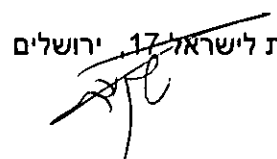
חתימת בעלי ההקדע:



שני דיכטר ארזדה, ת.ז. 38243994 רח' קרן קיימת לישראל 17, ירושלים

- 3856283 .ת.ז. כדיר שמחה
- 106192 .ת.ז. בביוף רבקה
- 106193 .ת.ז. שמחיוף יצחק
- 106194 .ת.ז. מימון רחל
- 631876 .ת.ז. רוזין מירי
- 38248 .ת.ז. גליק אברהם בן חיים
- 919706 .ת.ז. ריז'י אילן
- 252479 .ת.ז. כאנם יחזקאל
- 48003 .ת.ז. אחילאה אליהו
- 27184910 .ת.ז. אשכנזי אליהו

חתימת מגישי התכנית:



שני דיכטר ארזדה, ת.ז. 38243994, רח' קרן קיימת לישראל 17, ירושלים

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, ת.ז. 01129139, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים.
מס' רישיון 8460 טל. 02-6231323

דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

תאריך: 31.10.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10003
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 24 ביום 28.10.2005
סמנ"ל תכנון יו"ר הועדה