

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9040 א'

שינוי לתכנית מס' 5237

ושינוי לתכנית שיכון ציבורי מס' 5 / 27 / 2

1 - שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9040 א' שינוי לתכניות מספר 5237 ו- תצ"ר מס' 5 / 27 / 2.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 2,800 מ"ר
- 1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים, שכל רמות, רח' יגאל מס' 10.

1.4.2 גוש 30723, חלק מחלקה 6.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:

אורך: בין 219.175 לבין 219.125

רוחב: בין 635.285 לבין 635.215

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:125

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט, מס' יחידות דיור מרבי, גובה ומספר

קומות, קווי בנין בקומת גג במפלס 8.70 + (688.90), ושטחי בניה לתוספות

שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית

יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דבר' הסבר.

ב. אורתו פוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספות בניה במפלוס 8.70 + (688.90), לשם הרחבת כל היחידות הדיור בקומה מתחתיה.

3.2 קביעת בינוי עבור הרחבת דיור לכל היחידות הדיור הקיימות בקומה 5.80 + (686.00) בקומה שמעליה המאושרת חלקית.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 235.00 מ"ר, לשטחים עיקריים.

3.4 קביעת קווי בניין לתוספות המוצעות.

3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 5237. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי הרקע

5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י תכנית מס' 5237 (בניין 196) ושטחים ומוצעים (מ"ר)									
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
691.20	235.00	456.20	4	4	-	-	235.00	456.20	שטחים/קומות מעל למפלוס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים/קומות מתחת למפלוס ה- 0.00
691.20	235.00	456.20	4	4	-	-	235.00	456.20	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי תוספות הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת בניה במפלט $8.70 + (688.90)$, לשם הרחבה יחידות דיור קיימות

באותו מפלט ובקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח בינוי ובתחום קווי הבניין

המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2. מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 4 קומות וגובה הבניה המרבי יהא

בהתאם לנספח הבינוי ו- עפ"י התכנית המאושרת.

3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות,

וכיחול אבן הבניין הקיים.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים. במקרא של בניית חלקית, על היזם לצפות עם אבן את הקיר המשותף.

5.4 סטייה ניכרת:

5.4.1 מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין הם 18 יחידות דיור.

לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם

על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן

היתר בניה בשטח.

5.4.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות

חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, 6 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם, את כל המתקנים

המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש

ואנטנות טלוויזיה ורדיו.

7.2 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש/מדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקיד מגיש התכנית ערבות בנקאית, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

7.3 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או , ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

רבקה כהן סיוון, ת.ז. 0034034

רח' יגאל מס' 10, דירה מס' 32

ט.ל. 02-5864844, ירושלים

דוידיאן יצחק	ת.ז. 69668267	דוידיאן יוסף	
דוידיאן חנה			
לכמן ארטור	ת.ז. 067827980	לכמן ריטה	ת.ז. 068201672
נצר דינה	ת.ז. 3342466		
גולן גאולה	ת.ז. 00813857		
דביקו חנה	ת.ז. 005165634		
חיימוף קרן	ת.ז. 011913514	חיימוף שמעון	ת.ז. 056129745
יזדי שלמה	ת.ז. 034340885		
סיסו יורם	ת.ז. 58669631		
אוחיון אירים	ת.ז. 59856294		
קפלן יהודית	ת.ז. 00814566		
זקן בנימין	ת.ז. 059184374	זקן מירב	ת.ז. 028057842

051135697 ת.ז.	גורן דורית	052768165 ת.ז.	הרצל משה
6299042 ת.ז.	בן יאיר רינה	050163336 ת.ז.	גורן משה
0843763 ת.ז.	אוזן דינה	6299041 ת.ז.	בן יאיר משה
79184 ת.ד.	גוטמן עדה	0258013 ת.ז.	אוזן דוד
6775734 ת.ז.	רביב דליה	79183 ת.ז.	גוטמן יצחק
		6959901 ת.ז.	רביב חנניה

חתימת מגישי התכנית

רבקה כהן סיוון, ת.ז. 0034034

רח' יגאל מס' 10, דירה מס' 32

ט.ל. 02-5864844, ירושלים

	דוידאן יוסף	69668267 ת.ז.	דוידאן יצחק
			דוידאן חנה
068201672 ת.ז.	לכמן ריטה	067827980 ת.ז.	לכמן ארטור
		3342466 ת.ז.	נצר דינה
		00813857 ת.ז.	גולן גאולה
		005165634 ת.ז.	דביקו חנה
056129745 ת.ז.	חיימוף שמעון	011913514 ת.ז.	חיימוף קרן
		034340885 ת.ז.	יזדי שלמה

חתימת המתכננת:

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2006

תאריך: 7 בנובמבר 2004

2 בינואר 2005 - לפתיחת תיק.

17 במאי 2005 - להפקדה

[Handwritten Signature]
דוריתה גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9040
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 8505 ביום 10.11.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9040
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8505 ביום 10.11.04
 סמנכ"ל תכנון