

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9397שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושליםשינוי לתכנית מס' 1083(שינוי תכנית מתאר מקומית)תכנית מתאר מפורטתשם התכנית:

.1

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9397 שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 1083 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

.2

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערות בק.מ. 1:250 (להלן התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: גספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי גפרד מהתכנית בשלמותה.

גבולות התכנית:

.3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית:

.4

כ 1381 מ"ר

מקום התכנית:

.5

ירושלים, שכ' גבעת מרדכי רח' שח"ל 19, י-ם. גוש: 30184 חלקות: 1,2 וחלק מדרך.

שטח בין קואורדינטות רוחב 629700 ל 629650 לבין קואורדינטות אורך 218875 ל 218800 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית :

- א. שינוי במערך ייעודי הקרקע הבאים:
1. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
 2. שינוי מדרך קיימת לאזור מגורים 2.
 3. שינוי יעוד שטח מדרך מאושרת לשטח עם זיקת הנאה לציבור.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות .
כל האמור בהתאם לנספח הבינוי .
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור .
- ד. תוספת 869.11 מ"ר וקביעת השטחי הבנייה המרביים בחלקה ל 2346.051 מ"ר מתוכם 2167.27 מ"ר שטחים עיקריים .
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
ו. קביעת הוראות בגין דרך לביטול .

7. כפופות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1083 וההוראות שבתוכנית מס' 9397 זו.

8. הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, ההוראות בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרה תוספות בנייה בכל קומות הבניין (מפלס -2.85, +0.00, +2.85, +5.70, +8.55, +11.40) לשם הרחבת יח"ד קיימות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי בניה מרביים לתוספות הבנייה הם 869.11 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטח במ"ר	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2043.6	116.57	---	116.57	1927.03	778.65	1148.38	שטחים מעל למפלס ה 0.00
302.451	62.211	---	62.211	240.24	90.46	149.78	שטחים מתחת ל 0.00
2346.051	178.781	---	178.781	2167.27	869.11	1298.16	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבנייה בתחום מעטפת הבניין

ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית

ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות מעל קומת הקרקע.

גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 22 יחידות.

מודגש בואת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספת / ות הבניה המוצעות בתוכנית

זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי

למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרוכעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיימת בחלקה. הבניה באבן בסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

1. הבנייה תבוצע בעמודות המזרחית ומערבית בשלמות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת

אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו ומני של

התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש

לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

2. תוספת הבנייה בחזית הדרומית של הבניין תבנה בשלבים באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות לחדר מדריגות

משותף תבנה בהיגף אחד.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקד הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

10. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

- א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
- ב. הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.

12. הפקעה:

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

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ו' לפרק ג להוק.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וזפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9397 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) כאמור, לאישור יו"ר 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 הכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

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

15. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש בנג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי התכנון הגג או המעקה. המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:

א. החוק 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.

19. תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו גז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע :

חתימות:

מנהל מקרקעי ישראל

אגרון לאורה
 פפור סוכבה ומרדכי
 קורן(קורנהייזר) אורי
 קורן גדי ומרדכי
 בראון רות
 אבן שושן ישראל ואראלה
 אבלין גדליה ואבלמן יהודית
 אודסר אברהם וסימה
 סבתו גרציה
 מיוחס רעות ורותם
 נאור איויט
 גבאי שלום ועירית
 חבצלת חנה ואמסטר מרים
 יעקובוביץ שלום
 טורץ שמואל
 (פלנצר) הלמן שלומית ויהושע
 ויזר דבורה ושמואל
 צייאדה עמוס ואילה
 אליאב רהל
 שכטר אהובה
 שטריך דוד ובתיה
 כהנא (סילברט) חנוך ונחמה

מגיש התוכנית :

ע"מ אור

נאור איויט ת"ז 2675257

רח' שה"ל 19, י-ם טל: 02-6480651

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

רוני שנית
 רוני שנית
 23.11.05

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9399
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 22105 ביום 24.10.05
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה