

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת
תכנית מס' 8564 ב'
שינוי לתכנית מס' 1358
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|---|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8564 א' שינוי לתכנית מס' 1358. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 0,413 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: כרם אברהם,
רח': צפניה, בית מס': 62 | |
| 1.4.2 גוש 30084 חלקה: 6 | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין- 220450 לבין- 220500
רוחב: בין - 633300 לבין- 633350 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית:

- | | |
|---|-----|
| 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | 2.1 |
| גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | 2.2 |
| נספחים: | 2.3 |
| 2.3.1 תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100 .
התכנית כוללת:
בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
יחס בין מסמכי התכנית: | 2.4 |
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

- 2.5 מסמכי רקע גלויים :
לתכנית גלויים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספות בניה בקומות קרקע, א' ו - ב' לשם הרחבת יח"ד קיימות.
3.2 תוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יח"ד בקומה עליונה.
3.3 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
3.4 קביעת בינוי עבור הרחבות דיור.
3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 236 מ"ר, מהם 190 מ"ר שטחים עיקריים ו - 46 מ"ר שטחי שירות, וקביעת שטחי הבניה המירביים ל - 694 מ"ר מתוכם 80 מ"ר שטחי שרות.
3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
3.9 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1358, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)								מס' יח"ד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע	
סה"כ		חלקי שרות			שימושים עיקריים				6	---	4	0.413	6	אזור מגורים מיוחד
מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר							
236	458	80	46	34	614	190	424							

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 2. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא"ב לרווחת הדירה שמעליה.
 - תוספת הקומה תיבנה בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- * לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - * גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

- * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- * קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6. מיבנים להריסה: המיבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר של נשוא הבקשה להיתר.

- 7. תנאים למתן היתר בניה:**
- 7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:
- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה.
- 7.1.3 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או

עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: ד"ר. ז. ב. ב. ס. ק.
 הלטובסקי משה יוסף, רח' צפניה 62 ירושלים ת"ז: 5779251
 בעלי קרקע נוספים:

זילברמן ליפמן דוד, ת"ז: 5803091 / זילברמן מאטיל, ת"ז: 5803029
 הלטובסקי רחל, ת"ז: 59771865

הישיבה הגדולה, התלמוד תורה, בית התבשיל מאה שערים, עמותה - 580037059

בוזגלו יצחק, ת"ז: 058366048 / בוזגלו בתיה חיה, ת"ז: 022650568

מילר גבריאלה, ת"ז: 829352 / שפי רחל, ת"ז: 640759 / שפיגל ראובן, ת"ז: 0617532

דהאן אפרים, ת"ז: 28993608 / דהאן מלכה, ת"ז: 025105677

יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגפן 41 אפרת
 רש"מ מס' - 23156

חתימת המותכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

תאריך: 21.7.05

