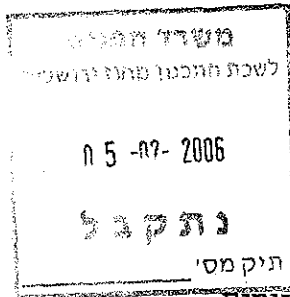


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים



תכנית מס' 9348
שינוי מס' 50/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים
שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 1643
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9348, שינוי מס' 50/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 1643, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנה"מ 1:250 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בקנה"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ- 1234 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכ' גונן, רח' נקדימון מס' 5. גוש: 30005, חלקה 45.
שטח בין הקואורדינטות אורך 219/870 ל- 219/925
לבין הקואורדינטות רוחב 629/700 ל- 629/750.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריטים בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת בניה, בפינה הדרום מזרחית של הבניין, בכל קומותיו, לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת בינוי לסגירת מרפסות בחזיתו המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור בבנין, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ד. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח החלקה וקביעת שטחי הבניה לתוספות ל 134.4 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל 1266.48 מ"ר מתוכם 1218.48 שטחים עיקריים.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ז. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.
 - ח. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ד.
7. כפיפות לתכנית:
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1643 וההוראות שבתכנית 9348 זו.

8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריטים והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמד אחרת.

9. אזור מגורים 2:
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותר בינוי בפינה הדרום מזרחית של הבניין בקומות:
כניסה (מפלס 0.00), א' (מפלס +3.00) ו-ב' (מפלס +6.00)
לשם הרחבות יח"ד קיימות, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט. קו בניין לקומת כניסה (מפלס 0.00) המסומן בקו נקודה בצבע אדום וקו בניין לקומה א' ו-ב' (מפלס +3.00 ו-+6.00) המסומן בקו נקודותיים בצבע אדום.
ב. תותר סגירת מרפסות בחזיתו המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יחידות הדיור בבניין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט קו בניין לקומת כניסה (מפלס 0.00) המסומן בקו נקודה בצבע אדום וקו בניין לקומה א' ו-ב' (מפלס +3.00 ו-+6.00) המסומן בקו נקודותיים בצבע אדום.
ג. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבנייה הם 134.4 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שרות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ	מאוסר	מוצע	סה"כ
1084.08	134.4	1218.48	48	0	48	1132.08	134.4	1266.48
0	0	0	0	0	0	0	0	0
1084.08	134.4	1218.48	48	0	48	1132.08	134.4	1266.48

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבנייה בתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

- ד. מס' הקומות המרבי בבניין יהא 3 קומות, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 12 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחות הדירה שמעליה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת התנייה הנדרשת בשטח.
- ח. יודגש כי לא ינתן היתר בנייה לתוספות המבוקשות לדירה בתכנית זו אלא לאחר הריסת התוספת המיועדות להריסה בתכנית ע"י בעלי הזכויות של הדירה שבה נבנו התוספות המיועדות להריסה ועל חשבונם.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר לעניין סגירת מרפסות קיימות ותאום חזיתות התוספות המוצעות בתכנית זו.

10. חניה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה בשטח.
11. מבנים להריסה: המבנה המותחם בקו צהוב בתשריט, והמבנים המותחמים בקו צהוב בנספח מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
13. 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.
14. ביצוע התכנית לצרכי רישום:
א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ד' לפרק ג' לחוק.
ב. החלוקה תהא בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9348 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
ה. במידה ולא תוגש הת.צ.ר. תוך שלשה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
א. מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם מקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
16. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת תחנת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
19. 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 אותן מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוח, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד 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 הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל-תיקון וכל נזק שיגרם 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216 ירושלים

טל' 02-5318888

שמות בעלי הזכויות במקרקעין

כהן עוז (ת.ז. 028543171)

כהן קארן (ת.ז. 318026986)

שכטר אורי דרור (ת.ז. 5097668)

שכטר אפרת (ת.ז. 951108)

קלוש מנחם (ת.ז. 314019662)

קלוש (כהן) בטסי (ת.ז. 308962828)

מאירי אסתר (ת.ז. 022034748)

מאירי גלעד (ת.ז. 059176115)

דויטש מאיר

דויטש יהודית

יחדיו אברהם (ת.ז. 5264174)

יחדיו ענת (ת.ז. 5970332)

אינסימוב משה

אינסימוב חנה

רייס יגאל יוסף (ת.ז. 050058973)

רייס כהן חנה (ת.ז. 052633575)

רייס יהודה (ת.ז. 001075175)

שורצר אליעזר

שורצר נועה

תהילה יוסף (ת.ז. 4201535)

תהילה רבקה (ת.ז. 1393778)

זרגרי אליהו (ת.ז. 5337282)

זרגרי מרים (ת.ז. 6750940)

דשט רחל (ת.ז. 28658003)

דשט יגאל (ת.ז. 321790057)

גרינברג יואל (ת.ז. 015387707)

גרינברג שלומית (ת.ז. 032807430)

חתימת מגיש התכנית:

עוז כהן
רח' נקדימון 5 ירושלים
טל' 02-6480079

חתימת המתכנן:

אדריכל ירון קדמי
מ.ר. 34658
טל' 02-5662498 ת.י. 8.1.1 5461271

תאריך: 20/03/05

