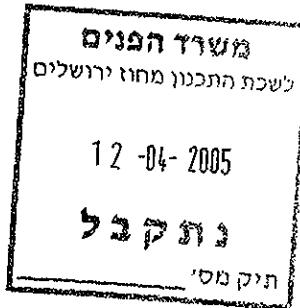


מתוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת.

תכנית מס' 9731
שינוי לתכנית מס' 3372



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9731 שינוי לתכנית מס' 3372

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3. שטח התכנית: כ- 1086 מ"ר.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ירושלים, שכל סנהדריה,

רח' אליעזרוב 6.

1.4.2. גוש 30105

חלקה 70

1.4.3. קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/725 לבין- 220/650

רוחב: בין 633/750 לבין- 633/825

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1.1. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

2.1.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט),

2.1.3. נספחים:

א. גיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ. 1:100

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע.

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי תכנית זו 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 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. דברי הסבר

ב. תשריט מצב מאושר בקנ"מ 1:10,000 לצורך בדיקת התאמה לתמ"א 3 ושינוי 29 לתמ"א 1.

ג. תמונות מכל החזיתות

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספת 3 קומות למטרת מגורים על מבנה הקיים.

3.2. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות א', ב' ו ג' קיימות בהתאם לנספח הבינוי.

3.3. קביעת בינוי לתוספת חניה במפלס 2.55 -.

- 3.4 תוספת 6 יחידות דיור וקביעת מספר יחידות דיור המרבי ל- 15 יחידות דיור.
3.5 קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניין כאמור.
3.6 קביעת שטחי בניה מירבי בהיקף של 3250 מ"ר, מהם 2435 מ"ר שטחים עיקריים ו- 816 מ"ר שטחי שרות.
3.7 הגדלת מס' קומות מ- 3 ל- 6 קומות מעל קומת מחסנים וחניה
3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכנית מס' 3372 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	יעוד קרקע	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות כולל ממ"דים		שטחי בניה עיקריים						
מוצע	מאושר בתכנית מס' 3372	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3372	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3372	מוצע	מאושר בתכנית מס' 3372					
1475.3	1294.24	3	3	152	182.77	1323.30	1111.47	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	42.5%	15	1.086	אזור מגורים מיוחד
35	445.42		1	35	445.42			שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00				
1510.3	1739.66	3	4	187	628.19	1323.30	1111.47	סה"כ				

הערות לטבלה:

השטחים המופיעים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 2 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 השלמה של קומה קיימת בקומה ג', תותר תוספת של 3 קומות על הבניין הקיים, תותר הרחבת מרפסות שרות קיימות בקומה א', ב' ו ג', תותר הגדלת קומת מחסנים הקיימת, הכל בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. תותר תוספת של 6 יח"ד בנוסף ל- 9 יח"ד הקיימות. מספר יח"ד המרבי תהא 15 יח"ד.
3. מס' קומות המרבי יהא 6 קומות מעל קומת החניה + מחסנים.
4. הבניה בקומות ה- ו' תבוצע בניגה כמפורט בנספח מס' 1.
5. קווי בנין המרביים לתוספות הבניה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
6. קווי הבניין המרביים לתוספות בקומת החניה והמחסנים יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
7. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

- גובה הבניה המרבי ומספר הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- מס' יחידות דיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- הדירוג הנקבע בנספח מס' 1 לגבי קומות ה' ו-ו' הינו מחייב וכל שינוי יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6. חניה:

- 6.1 החניה תהיה תת קרקעית כמצוין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. בניין להריסה:

הבניין המסומן בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל תנאים למתן היתר בניה הינם:

- 8.1 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בק"מ² 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתם, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל התקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

פרטים:

חתימות:

משרד באבאד ע"ד משה באבאד רח' בן יהודה 36 ת.ז. 000679605

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז./דרכון	כתובת	מס' טלפון
קליין	אברהם	053096020	כולם מיוצגים ע"י עו"ד משה באבאד באמצעות יפוי כוח רח' בן יהודה 36 ת.ז. 000679605	6231365
קליין	חנה רחל	036507176		
שולדינגר	אליעזר	ED 528555		
שולדינגר	נחמה	025743923		
ויטמן	יעקב	701005933		
ויטמן	שרה	700465807		
וינברג	יוסף	703074547		
דויטש	שמעון	EB 589213		
אטיאס	שלמה	069307130		
אטיאס	יפה	056941399		
גולדשמידט	אליהו	034195933		
גולדשמידט	עליזה יפה	043230259		
רוזנטל	אייב	152272162		
רוזנטל	תמר	700762832		

מגישי התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
עו"ד באבאד	משה ע"י יפוי כוח	00679605	רח' בן יהודה 36	6231365	

משרד באבאד ע"ד משה באבאד רח' בן יהודה 36 ת.ז. 000679605

משרד באבאד ע"ד משה באבאד רח' בן יהודה 36 ת.ז. 000679605

עורך התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף
סין שלום	ידידיה	015302169	רח' בן הלל 5	6222921	yedidint@netvision.net.il	32885

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9731
 חוועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 07625 כיום 26.7.06

משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9731
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 266 ביום 22.7.05

תאריך: 31/03/05