

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 9604
 שינוי לתכנית מס' במ/4561
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)
 עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9604
 שינוי לתכנית מס' במ/4561
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן : התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 (להלן : הוראות התכנית).
 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן התשריט)
 וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100, נספח הבינוי הינו מחייב לעניין קווי בניה מירביים, גובה בניין
 מירבי ומס' קומות.
 (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:

510 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים שכי' פסגת זאב רח' הררי רפול מס' 26
 גוש 30590
 מגרש 2055 ע"פ תכנית במ/4561.
 שטח בין קואורדינטות אורך 224425 ל- 224500
 לבין קואורדינטות רוחב 636425 ל- 636475
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

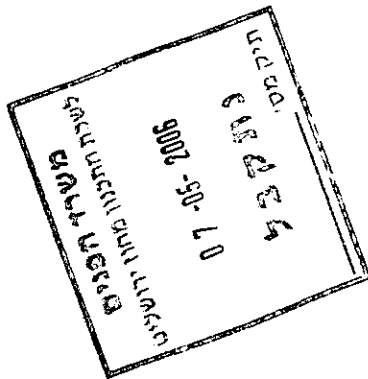
6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד איזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים 1.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. הפיכת שטח שרות בקומת מרתף לשטח עיקרי.
 2. קירוי חניה ושימוש בגג החניה כמרפסת.
 3. תוספת בניה במפלס +4.25 לשם הרחבה.
 4. הכשרת גגוני רעפים בכניסה לבית ובמפלס +3.06.
 5. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות בניה כאמור.
 6. קביעת תוספת שטחי בניה מיירביים בשטח וקביעתם ל- 179.91 מ"ר מהם 128.05 מ"ר שטח עיקרי ו- 48.86 מ"ר שטחי שרות.
 7. קביעת הוראות בגין מדרגות ומעקה להריסה.

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' במ/4561 והוראות שבתכנית מס' 9604 זו.

8. הוראות התכנית:



הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מסי' 4561/במ' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. הפיכת שטח שרות בקומת מרתף מפלס 2.86- לשטח עיקרי.
 2. קירוי חניה בקומת מרתף מפלס 2.74- ושימוש בגג החניה מפלס 0.00 כמרפסת.
 3. סגירת מרפסת וקירויה בגג רעפים מפלס 3.06+ לשם הרחבה.
- כל האמור לעיל לשם הרחבת יח' הדיור קיימת בשטח, בהתאם לניספח מסי' 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 396.67 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר	שיטחי שרות במ"ר		סה"כ במ"ר		סה"כ
	מאושר בתכנית 4561/במ'	מוצע	מאושר בתכנית 4561/במ'	מוצע	
180.09	24.3	204.39	18.25	222.64	סה"כ מעל מפלס ה- 0.00
103.75	103.75	207.50	70.28	174.03	שטחים מתחת מפלס ה- 0.00
180.09	128.05	308.14	88.53	396.67	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- א. מסי' הקומות המירבי של הבניין היא 3 קומות + קומה מובלעת בתוך חלל גג רעפים.
- ד. מסי' יחדי' הדיור המירבי בבניין היא יחדי' דיור אחת. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח' דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10. תנאים למתן היתר בניה:

1. גג רעפים לתוספת במפלס 4.25+ יתואם עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה.

11. חניה פרטית:

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי' 1.

12. מדרגות ומעקה להריסה:

המדרגות והמעקה המתוחמים בצהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל התחלת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת

מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

15. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים)
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. תשתית:

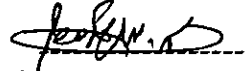
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

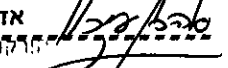
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:



מנדלסון אברהם
רח' הררי רפול 26 ירושלים
ת.ז. 0542241 טל. 6564118-02

חתימת המתכנן:


אדריכל - א. עירון
ת.ז. 1320832-7 טל. 6783871-02

אהרון עירון - אדריכל
רח' הורקניה 14 ירושלים
ת.ז. 1320832-7 טל. 6783871-02

תאריך: 15.5.05

