

## מחוז ירושלים

### מרחב תכנון מקומי ירושלים

### תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

#### תכנית מס' 9010 א'

שינוי לתכנית מס' 1541 א'

#### 1 - שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9010 א' שינוי לתכנית מס' 1541 א'.
  - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
  - 1.3 שטח התכנית: 3,249 מ"ר
  - 1.4 מיקום התכנית:
    - 1.4.1 ירושלים, שכל' גבעת שפירא, רח' בר-כוכב מס' 87.
    - 1.4.2 גוש 30655, חלקה 28.
    - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:  
אורך: בין 222.800 לבין 222.725  
רוחב: בין 634.565 לבין 634.625
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

#### 2 - מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

##### 2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:
  - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100  
בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.  
פיתוח שטח התכנית בהיבטים של מפלסי קרקע.  
התכנית הינה מנחה בלבד למעט, קווי בנין המרבי, ושטחי בניה לתוספת  
שהינם מחייבים.

##### 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. 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. אורתו פוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

**3. מטרות התכנית:**

- 3.1 מהות התכנית: הרחבת יחידת דיור בקומה העליונה, במסגרת הקנטור הבניין הקיים.  
 3.2 קביעת בינוים עבור הרחבת יחידת דיור.  
 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 33.00 מ"ר, שהם שטחים עיקריים.  
 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.  
 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.  
 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 1541 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו מס' 9010 א'.

**5. ייעודי קרקע****5.1 טבלת זכויות בניה מסכמת:**

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י התכנית מס' 1541 א' ותיק בנין מס' 319.1 / 78 ושטחים ומוצעים (מ"ר).									
שטחי בניה עיקריים	שטחי שירות		מס' קומות		סה"כ (מ"ר)				
	מוצר	מאושר	מוצר	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	סה"כ	
2,265.00	33.00	920.00	-	6	-	3,185.00	33.00	3,218.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00
2,265.00	33.00	920.00	-	6	-	3,185.00	33.00	3,218.00	סה"כ

\*\* אין מרחב מוגן. בבניין קיים מקלט, והוא מחושב כשטח שירות.

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) תשנ"ב 1992 .

**5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום כהה הוא אזור מגורים 4 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 תוספת בניה בחזית הצפון מערבית , במפלוס 13.70 + = 812.56,

לשם הרחבה יחידת דיור קיימת באותו קומה. ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

2 - מספר קומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות מעל לקומת כניסה ושרות, וגובה הבניה המרבי יהא כמצוין לנספח בינוי.

3 - מספר יחידות הדיור המרבי בחלקה לא יעלה על 19 יחידות דיור ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

4 - מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על הערה אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התוכנית יעל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5 - 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.

**5.4 סטייה ניכרת:**

5.4.1 מודגש בזאת כי מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 19 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו בנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**5.5 הוראות נוספות:**

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

5.5.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

5.5.3 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.

## 6. חניה:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.

## 7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3, 5.4, ו-6 שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1 תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש מדרכה, סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

7.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימום ופיתוח הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, ופרטי בניה.

7.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע 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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות.

בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרע

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, טל. 02-5318870

ירושלים

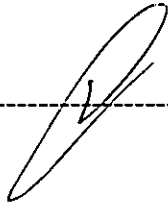
-----

חתימת מגיש התכנית

גדעון ניימן ת.ז. 53350740

רח' בר-כוכבא 87, דירה 9

ט.ל. 5823844 - 02, ירושלים

-----  


חתימת המתכננת:

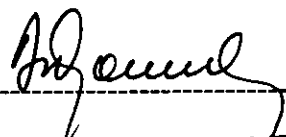
אדר' דורית גורן ת.ז. 01772527-6

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2007

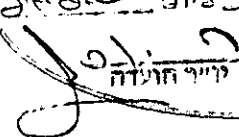
-----  
  
**דורית גורן**  
אדריכלית ומתכננת ערים  
מ.ר. 25192

תאריך: 27 בינואר 2005 - לפתיחת תיק.

10 באפריל 2005 - לדיון בועדה המקומית.

13 בספטמבר 2005 - להפקדה.

22 במרץ 2006 - למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 1106  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
ביום 29.8.06 רישונה מס' 1106  
  
מינהל תכנון קי"ר הועדה