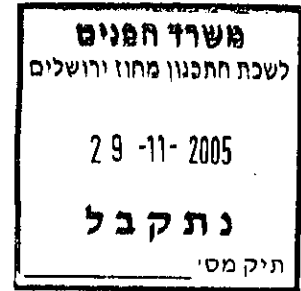


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים



תכנית מס. 9372
שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
תכנית מתאר מפורטת

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9372.
שינוי מספר 04 / לתכנית מתאר המקומית לירושלים
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן התכנית).
2. **מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן: התשריט).
גליון אחד של תכנית בנוי הערוך בק.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 - 0.767 דונם.
כ - 767 מ"ר.
5. **מקום התכנית:**
ירושלים, קריית יובל, רח' בורכוב 6
גוש: 30408
חלקה: 74
חלקי חלקות: 72, 75, 164.

שטח בין קואורדינטות אורך: 216,850 ל - 216,900
לבין קואורדינטות רוחב: 630,625 ל - 630,650

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6.

מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח.
 1. תוספות בנייה בקומות קרקע ו-א' לשם הרחבות יח"ד.
 2. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
 3. הגדלת מס' יח"ד בשטח מ – 4 ל – 5 יח"ד.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- ד. הגדלת מס' קומות מ – 2 ל – 3 קומות מעל קומת מרתף.
- ה. תוספת 296.57 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל – 581.57 מ"ר מתוכם 473.94 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה, גדר ומדרגות הריסה.
- ח. תוספת גג רעפים.

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' 9372 זו.

8.

הוראות התכנית:

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

9.

אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה במפורט להלן:

1. תותרנה תוספת בנייה בקומות ; קרקע (מפלס ± 0.00) ו – א' (מפלס +3.00) לשם הרחבות יח"ד.
2. תותרנה תוספת קומה עליונה, קומה ב' (מפלס +6.00) לשם הרחבות יח"ד בקומה שמתחתיה.
3. תותר תוספת יח"ד בגבולה הצפון מערבי של החלקה.

כל האמור להעיל יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.

א. שטחי הבניה המירביים הם 591.98 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
28.47	0	28.47	28.47	0	28.47	0	0	0	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
563.51	306.98	256.53	79.16	63.16	16.00	484.35	24382	240.53	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
591.98	306.98	285.00	107.63	63.16	44.47	484.35	243.82	240.53	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ב. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 3 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ג. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 5 יח"ד. תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ד. הבנייה תבוצע עם ציפוי טיח כדוגמת הסוג והגוון הקיים בבניין.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ו. תנאי להיתר בנייה יהא הריסת עבירות הבנייה של כל מגיש בקשה להיתר.

ז. שלבי ביצוע

תוספת הבניה בקומות קרקע, א', תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת קרקע בלבד), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
תוספת הבנייה בקומה ב' תבוצע בשלבים באופן שתותר הרחבת כל יח"ד בנפרד.
תוספת יח"ד בגבולה הצפון מערבי של החלקה תבוצע בהינף אחד.

10. אזור מגורים 5:

השטח הצבוע בצבע צהוב הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 5.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

12. מבנה, גדר ומדרגות להריסה:

המבנה, המדרגות והגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח יהא הריסה בפועל של עבירות הבנייה המסומנות בצהוב בתשריט ובנספח מספר 1 (למעט המדרגות המסומנות בצהוב בפינה הצפון מערבית של החלקה) תנאי למתן היתר בנייה ראשון לתוספת ליחידת דיור מספר 5 יהא הריסה בפועל של המדרגות לדירה זו ואטימת החלונות במפלס +6.00.

13. דרכים:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

14. הפקעה:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

15. 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

17. 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.

18. 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. ת ש ת י ת:

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:

קרן קיימת לישראל ע"י מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים, טל' 5318888-02

שלוש אריה. חלקה 74/1 ת.ז. 245314

שטיגליץ קרלוס. חלקה 74/2 ת.ז. 1274148

זית נלו. חלקה 74/3 ת.ז. 068839299

לוי ערן. חלקה 74/4 ת.ז. 025117870

בן משה אליהו. חלקה 74/6 ת.ז. 055340046

כהן יעקב. חלקה 75/1 ת.ז. 5005310

מליאר משה. חלקה 75/2 ת.ז. 6748615

כביה שולמית. חלקה 75/3 ת.ז. 26425

נוה אברהם. חלקה 75/4 ת.ז. 188217

רשות מקומית עיריית ירושלים חלקה 164

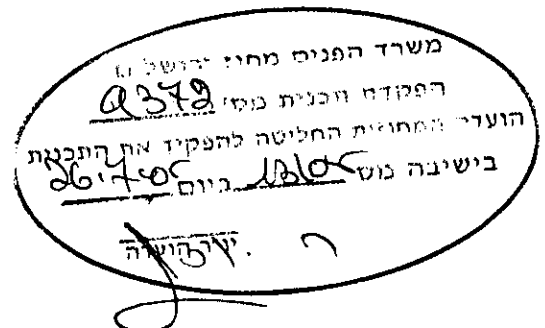
חתימת מגיש התכנית:

לוי ערן ת"ז 025117870 רח' בורוכוב 6, קרית יובל,
טל' 6427752-02



חתימת המתכנן:

גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים ת"ז 6827059
רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762
טל. 5814403-02



תאריך: נוקמן 2005

שמוליק יהושע אדריכלות מעצבת פנים מחוז ירושלים
ת"ז 024286189 הנושא מס' 2887 בעת' מס' 90917
טל' 5369380-02 הועדה המחוזית החליטה לאשר את וזתכנית
בישיבה מס' 200608 ביום 16.5.06

