

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת
תכנית מס' 8809
שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

- 1. שם התכנית ומיקומה:**
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 8809 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.224 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מקור ברוך רח' רש"י בית מס' 49
 - 1.4.2 גוש 30070 חלקה 60
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין 220.250 לבין 220.300 רוחב: בין 632.750 לבין 632.775 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:**
- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
 - תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100
 - תכנית הבינוי כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבלי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, מבנים להריסה, 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 3. מטרות התכנית:**
- 3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספת בניה.
 - 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
 - 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בנייה בקומת קרקע, וקומה א, ו-ב, ותוספת קומה ג'.
 - 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 248.88 מ"ר, מהם 228.88 שטחים עיקריים ו-20.00 שטחי שרות.
 - 3.5 קביעת קווי בנין לתוספת הבניה.
 - 3.6 סה"כ יחידות דיוך 4.
 - 3.7 הגדלת מספר הקומות מ-3 ל-4 מעל למפלס 00.
 - 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - 3.10 קביעת השימוש במבנה למגורים.
 - 3.11 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומדרגות להריסה.



4. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 8809 ז. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע
5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית (אחה משטח המגרש)	מ"ר יוני	שטח מגרש בונים	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות			שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		מאגר למטרת תכנית 62-ת"מ	מ"ר					
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר							
248.88	4	1	3	20.00	11.00	228.88	209.38	0.00	65%	4	0.224	60	אזור מגורים מיוחד	
-	-	-	-	-	-	-	-	0.00	-	-	-	-		
248.88	4	1	3	20.00	11.00	228.88	209.38	0.00	-	-	-	-		

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
* לפי היתר בניה מס' 89/987

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים 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.
- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ב. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, על גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

5.3 שלבי ביצוע
הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

- 5.4 סטיה ניכרת
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
 - קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. **בנין, גדר, מדרגות להריסה:**
הבנין, הגדר, והמדרגות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועדים להריסה.

7. **תנאים למתן היתר בניה:**
7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), ובסעיף 8 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

- 7.1.1 לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו וירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 7.1.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
- 7.1.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, סימון פתרון מעלית.

7.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סלו לריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. עתיקות

על פי חוק העתיקות התשל"ח-1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

חתימות:

פרטים:

נָזוּי כ' אָו

לוי יאיר
ת.ז. 059143024
רח' חיי אדם 18
ירושלים
טל: 6232055

בעל הקרקע

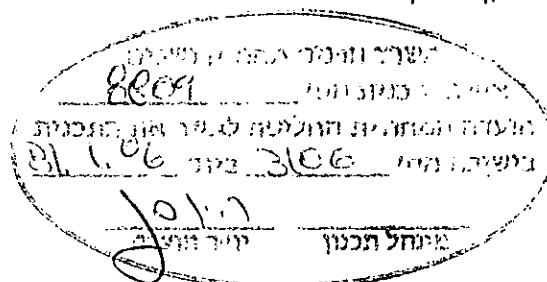
נָזוּי כ' אָו

לוי יאיר
ת.ז. 059143024
רח' חיי אדם 18
ירושלים
טל: 6232055

מגיש התכנית

נידלמן גיון – אדריכל ומתכנן ערים
ת.ז. 14453419
רח' המכבים 68/3, גבעת זאב
ת.ד. 23452, ירושלים 91234
טל: 5734335
johnn@netvision.net.il
מסי רשיון 18638
תוקף רשיון 3.8.75

עורך התכנית

תאריך: 13.12.06