

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר: 9747
תכנית מתאר מפורטת
שינוי מס' 04 / לתכנית 3770
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9747 שינוי מספר 04 / לתכנית מספר 3770 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)
 - 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 0.720 דונם
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. ירושלים, שכונת גאולים, רחוב ציפורה 5
 - 1.4.2. גוש: 30001 חלקה: 36
 - 1.4.3. השטח בין קואורדינטות אורך 220900 ו- 220800 ובין קואורדינטות רוחב 629100 ו- 629200
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס בניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1. מסמכי התכנית:
 - 2.1.1. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט)
 - 2.1.3. גיליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנ"מ: 1:100 (להלן: נספח מס' 1). התכנית הינה מנחה בלבד למעט: שטחי בנייה, מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקווי בנין.
- 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 בניהם, 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. תמונות מכל החזיתות של המבנה מושא התכנית וסביבתו הקרובה.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומה למטרת מגורים על בנין קיים.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבנויים הבאים בשטח:
 1. תוספת קומה עליונה במפלס $+8.00 = +766.47$ ו- $+9.00 = +767.47$, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 2. תוספת מרפסת זיזית בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 200.07 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל- 1064.15 מ"ר מתוכם 728.81 מ"ר שטחים עיקריים, ו335.34 מ"ר שטחי שירות.
- 3.5 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 3.6 תוספת של 2 יחידות דיור, וקביעת מס' יח"ד בחלקה ל-10 יח"ד.
- 3.7 הגדלת מס' קומות מ-3 ל- 4, מעל קומת מרתף.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי, שימושים, ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 3770 לאזור מגורים 1 מיוחד, וההוראות שבתכנית מספר 9747 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות מסכמת

סה"כ	סה"כ (במ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			תכנית בניה מירבית		מס' יח"ד	שטח המגרש	יעוד המגרש
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מעל	מתחת			
923.13	200.07	723.06	4	3	194.32	31.84	162.48	781.81	168.23	560.58	מעל	שטחים למפלים	10	0.720	מגורים מיוחד
141.02		141.02			141.02		141.02				מתחת	שטחים למפלים			
1064.15	200.07	864.08			335.34	31.84	303.5	781.81				סה"כ			

הערות לטבלא:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 על שטח זה חלות ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת קומה עליונה (במפלס $+8.00 = +766.47$ ו- $+9.00 = +767.47$) לשם תוספת שתי יח"ד חדשות, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

2. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא 12.00 מ' מעל ל-0.00 כמצוין בנספח מס' 1. (למעט בליטת חדר מדרגות שתהיה בגובה 14.10 מ').

3. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 10 יחידות דיור.

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

4. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6. חניה

6.1 החניה תהיה עילית כמצוין בנספח מס' 1.

6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1, הינו מנחה בלבד, וייקבע לעת הוצאת היתר בנייה.

7. תנאים למתן היתר בנייה:

7.1 תיאום התכנון והיעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת

אישורו

7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנה מידה 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 החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.3 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 קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) 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 על ידי הרשות המקומית.

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

7.5 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

7.6 קולטי שמש על הגג:

תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דורים).

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות ההכנות המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם אישור הסכם מתאים בגובהו, ואין תחילתו זו גאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק נצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ירידת הסכם בגין השטח הפלוג בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריגור על זכויותיו של בעל זכות הפרתו ע"י מי שרכש באתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין.
עמוס המדמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

26-02-2003

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רחוב יפו 216, ירושלים

טל: 02-5318888

חתימת מגיש התכנית

אבנר לוי, ת.ז. 254193

שדרות החושן 1/7, מבשרת ציון

טל: 02-5703549

המתכנן

יואל בריידמן אדריכל, ת.ז. 59732347

בשיתוף דינה עזריאל סמדר אדריכלית, ת.ז. 59709493

מושב מסילת ציון, ד.ג שמשון, 99770 ת.ד. 176

טל 02-9910721 פקס 02-9920261

אדריכל
 80789
 מ.ר.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9447
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1806 כיום 1806
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 9447
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1806 כיום 1806
 יו"ר הועדה

תאריך 14/12/05

doc9747d:/zipora/ takanon