

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9747
תכנית מתאר מפורטת
שינוי מס' 04/ לתוכנית 3770
(שינויי תוכנית מתאר מקומי)

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא **תכנית מס' 9747 שינוי מס' 04/ לתוכנית מס' 3770** (להלן: **התכנית**)
התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: **התוכנית**)
- 1.2. גבולות **התוכנית**: הקו הכהול בתשריט הוא גבול **התוכנית**.
- 1.3. שטח **התוכנית**: 0.720 דונם
- 1.4. **מקום התוכנית**:

 - 1.4.1. ירושלים, שכונות גואלים, רחוב ציפורה 5
 - 1.4.2. גוש: 130001 חלקה: 36
 - 1.4.3. השטח בין קואורדינטות אורך 00220900 ו- 0220800
ובין קואורדינטות רוחב 0629200 ו- 0629100
 - 1.4.4. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכים התכנית ייחוס בניהם ומסמכים נלוויים:

- 2.1. **מסמכים התוכנית**:
 - 2.1.1. **התוכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב** (להלן: **הוראות התוכנית**)
 - 2.1.2. **גilioן אחד של תשריט**, **הערוך בקנה"מ: 1:250** (להלן: **התשריט**)
 - 2.1.3. **גilioן אחד של נספח בניין ופיתוח** **הערוך בקנה"מ: 1:100** (להלן: **נספח מס' 1**).
התכנית אינה מנחה בלבד למעט: שטחי בנייה, מס' י"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקווי בניין.
- 2.2. **יחס בין מסמכים התוכנית**: כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלהייתה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התוכנן לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכים 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. **מסמכים רקע נלווים**: לתכנית נלווים המסמכים הבאים, **פרקן**, שאינם חלק מסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר
 - ב. תמונות מכל החידות של המבנה מושא התכנית וסביבתו הקרובה.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומה למטרת מגורים על בגין ק"ם.
- 3.2 שניי יעוד מאחור מגורים 1 מיוחד לאחור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבניין הבאים בשטח:
 1. תוספת קומה עליונה במפלס 00+8.00 +766.47=+9.00 +767.47+, לשם תוספת שתי יח"ד חדשות. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 2. תוספת מרפסת כניסה בהתאם לנספח הבינוי.
 - 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 200.07 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלוקת ל- 1064.15 מ"ר מתוכם 728.81 מ"ר שטחים עיקריים, ו335.34 מ"ר שטחי שירות.
 - 3.5 קביעת קוווי בגין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 - 3.6 תוספת של 2 יחידות דירות, וקביעת מס' יח"ד בחלוקת ל-10 יח"ד.
 - 3.7 הגדלת מס' קומות מ-3 ל - 4, מעל קומת מרתק.
 - 3.8 קביעת הוראות בגין, שימושים, ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומיית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו בזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3770 לאחור מגורים 1 מיוחד, וההוראות שבתכנית מס' 9747 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מיוחד.

.IT

5. יעד קרקע
5.1 טבלת יעד קרקע וחוכות מסכמת

ס"כ (במ"ר)	ט"ו קומות	טפח שירות (במ"ר)			שטחים ע"י גזים (במ"ר)			חכמת בניה מרובית			טוח המגרש המגרש יעוד המגרש
		ס"כ (במ"ר)	ט"ו קומות	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	טפח שירות (במ"ר)	
923.13	200.07	723.06	4	3	194.32	31.84	162.48	781.81	168.23	560.58	ה- למפלט שוחדים מעל ה-
141.02					141.02						טוחם ה- למפלט 0.00
1064.15	200.07	864.08			335.34	31.84	303.5	781.81			0.0"כ

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלילי כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנון ותכנון)
ורוחות (השנוגב) 1992.

5.2 השטח הצבע בתריט צבע צהוב וחום לסירוגין, הוא אזר מגורים מיוחד.

5.2.1 על שטח זה חלות הוראות הקבועות בתכנית זו, וכן הוראות שנקבעו בתכנית מס' 3770 לגבי אזר מגורים 1 מיוחד, בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטו להלן:

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבנייה מפורטו בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בניין ופיתוח:

1. תומר תוספת קומה עליונה (במפלס $+8.00$ + 766.47 + 9.00 = 767.47) לשם תוספת שתי יחיד' חדש, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין הממוסננים בתשريط בקו נקודת צבע אדום.

2. מס' הקומות המרבי של הבניין יהיה 4 קומות מעל קומת מרتف. גובה הבניה המרבי יהיה 12.00 מ' מעל -0.00 כמצוין בנספח מס' 1. (למעט בליטת חדר מדרגות שתיהיה בגובה 14.10 מ').

3. מס' יחידות הדירות המרבי בבניין יהיה 10 יחידות דירות. ותירשם על כל הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

5.3. שלבי הביצוע: הבניה תבוצע בהינך 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 מקום החניות, כמצוין בנספח מס' 1, יהיה מנחה בלבד, ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

7.1. תיאום התכנית והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו

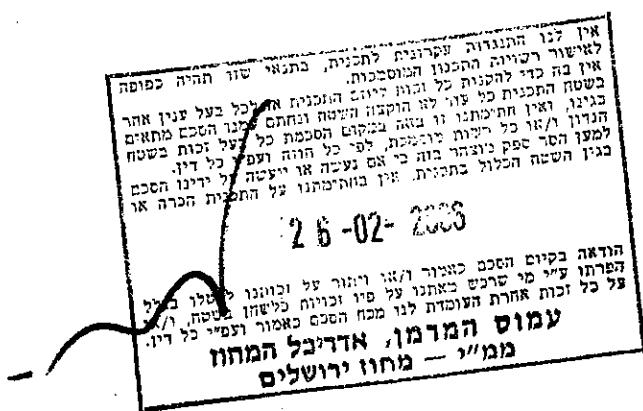
7.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תוכנן החניה הנדרשת ותוכנית שייר חניה, ציון מקום ייחדות מיזוג אויר פנימיות וחיצונית ואופן הסטורtan, מקום מתקני אשה, צבורי גז, ארונות מערכות תשתיות ואופן שלובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתואמданה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטיטים מחיבבים לביצוע פרגولات באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעליות, פרטוי בינה, מקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנ"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתיות המצויות בתוך תחומי המקrankען ובסמוך למקrankען. כל מערכות התשתיות שבתחום התוכנית כולן חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעית. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאבירים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

7.4 לא תותר הקמת שנייה על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למtanן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת לחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שניי' ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בהתאם לחברת החשמל ובאישור רשותות התוכן.

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

7.6 **קולטי** שמש על הגג:
תוור הצבת קולטים לדודים שמש בתנאי שהיו צמודים לגג המשופע (לא דודים).



חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

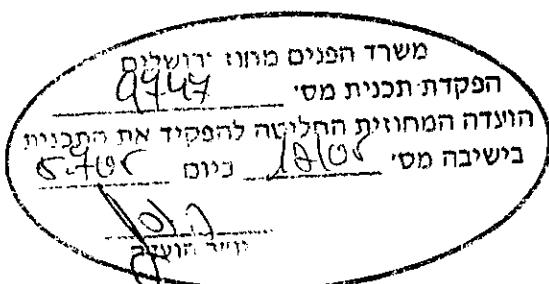
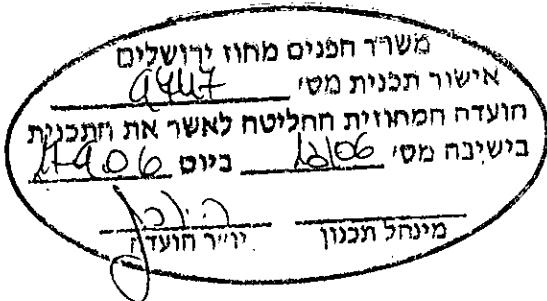
מנהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888

חתימת מגיש התכנית:

אבנר לו. ת.ז. 254193
שדרות החושן 1/7, מبشرת ציון
טל: 02-5703549

המתכנן:

יאאל ברידמן אדריכל. ת.ז. 59732347
בשותוף דינה עדיאל סמדר אדריכלית. ת.ז. 59709493 ד.ג.
מושב מסילת ציון, ד.ג. שמשון. 099770 176 ת.ז.
טל 02-9910721 פקס 02-9920261



תאריך 14/12/05

.doc9747d:/zipora/ takanon