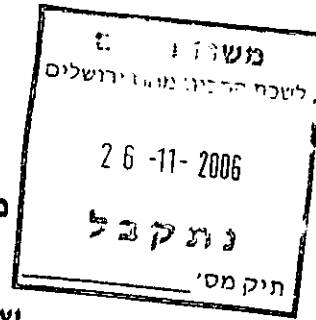


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9823
שינוי לתכנית 2022 ב'
שינוי תוכנית מתאר המקומית
תוכנית מתאר מפורטת



1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס 9823 שינוי מס' 04 / לתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),
גליון אחד של תכנית בינוי מחייב, 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 בתכנית הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-522 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן, רחוב אבוהב מס 12
גוש: 30192 חלקה: 169

שטח בין קואורדינטות אורך 217.930 ל-217.975
לבין קואורדינטות רוחב 629.875 ל-629.920
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת קומה לשם בניית יח"ד חדשה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הגדלת מספר הקומות המרבי מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת העמודים.

- ד. תוספת 173.32 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל-776.97 מ"ר מתוכם 553.57 מ"ר שטחים עיקריים.
- ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח וקביעתם ל-776.97 מ"ר.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- ז. תוספת יח"ד חדשה וקביעת מספר יח"ד בחלקה ל-4 יח"ד

7. כפיפות לתכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית 2022 ב לירושלים (להלן: תכנית המתאר), לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות בתוכנית זו.

8. הוראות התכנית

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט, והן בנספח הבינוי (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 1 מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד וקווים שחורים באלכסון לסירוגין הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מתאר לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספת קומה עליונה לשם תוספת יח"ד 1 חדשה מוצעת, וקיימות 3 יח"ד מאושרות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים הם 802.45 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			סה"כ
	סה"כ	מוצע	קיים	מאושר	מוצע	סה"כ	
	60.4	15.1	45.3	553.57	173.32	380.25	במפלס 0.00 ומעליו
	163.03	10.25	152.78				מתחת למפלס 0.00
776.97	223.4	198.0	208.3	553.57	173.32	380.25	סה"כ

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

(ג) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל קומת העמודים. כמצוין בנספח מס' 1.

(ד) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. הוראה זו הינה הוראה ארכיטקטונית וכל סטייה ממנה תיחשב כסטייה ארכיטקטונית ניכרת.

(ה) כחלק בלתי-נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלויזיה ורדיו וכדומה.

(1) הבניה תבוצע בהינף אחד: לא תותר בניה בשלבים.

10. חניה פרטית: חניה כמסומן בנספח בבינוי.

11. 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 במבנה נפרד או בחלק של הבניין, בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו:

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

13. 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.

14. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצע היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי הבקשה להיתר 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 התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 הבקשה להיתר התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4

ישראל
מלבד שש' יג

חתימת בעלי הקרקע
ליהמן יהודה
ת.ז. 503211587

שטיינבך מלכה
ת.ז. 304759962

שטיינבך מולי
ד 5914282 Z

שיינר שרון
ת.ז. 29480456

מגשי התוכנית
שיינר שרון אישור תכנית מס' 4898
ת.ז. 29480456 המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ב-16.5.06 ביום 9/06
שיבה מס' 106
מינהל תכנון
יו"ר הועדה

אילן אפרת - אדריכל
יהודה 14 בקעה, ירושלים
טל 6734030

חתימת המתכנן
אילן אפרת
ת.ז. 50591
רח' יהודה 14 רשיון 08176

תאריך: 21/11/06