



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מס' 9089

שינוי לתוכנית מס' 2715
(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

- 1 - שם התוכנית:
תוכנית זו תקרא "תוכנית מס' 9089 התוכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התוכנית)
- 2 - מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון אחד של תוכנית בניי ופתוח מנחה, למעט קווי בנין, קונטור וגובה הבינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3 - גבולות התוכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 4 - שטח התוכנית:
0.538 דונם לפי מדידה.
- 5 - מקום התוכנית:
ירושלים, שכונת עין כרם, חלק מאזור א' אזור תכנון שטח בין הקואורדינטות אורך 215.766 לבין 215.806 ובין קואורדינטות רוחב 630.439 לבין 630.471, הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.
- 6 - מטרות התוכנית:
- א - קביעת הבניינים הבאים בשטח:
1 - תוספת בניה בקומת המרתף לשם תוספת חניה מקורה.
2 - תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה העליונה.
הכל יהא לשם הרחבת יחידת דיור קיימת ובהתאם לנספח הבינוי.
- ב - קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבינוי, כאמור.
- ג - הגדלת שטחי הבנייה המירביים בשטח וקביעתם ל- 322.60 מ"ר, מתוכם 259.49 מ"ר שטחים עיקריים ו- 63.11 מ"ר שטחי שרות.
- ד - קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

7 - כפיפות לתכנית:
 על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתוכנית מס' 2715, ההוראות שבתוכנית מס' 9089 זו.

8 - הוראות התכנית:
 הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתתשריט וכן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9 - אזור מגורים:
 השטח הצבוע בתשריט בצבע זהב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2715 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א - תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:
- 1 - תוספת בניה בקומת הקרקע (מפלס + 670.40) ובקומה העליונה (מפלס + 674.30)
 - 2 - תוספת חניה מקורה בקומת המרתף (מפלס + 666.57)
 - 3 - תוספת פרגולות בקומת הגג (מפלס + 673.52), הכל לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה כדיו בצבע אדום.
- ב - שטחי הבניה המרביים הם 322.60 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מצע	קיים	סה"כ	מצע	קיים	
---	---	---	157.98	60.42	97.56	שטחים מעל למפלס ה- 0.00 +
---	---	---	101.51	31.18	70.33	שטחים מעל למפלס ה- 2.90 +
63.11	31.33	31.78				שטחים מתחת למפלס ה- 0.00 +
			259.49	91.60	167.89	ה"כ

סה"כ (במ"ר)		
סה"כ	מצע	קיים
259.49	91.60	167.89
63.11	31.33	31.78
322.60	122.93	199.67

הערות הטבלה:

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

ג - מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 2 (שתי) קומות, מעל קומת מרתף וחניה.
גובה הבנייה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד - מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 1 יחידות דיור.
מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
ה - הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
ו - שלב ביצוע:
הבניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

10 - תניה פרטית:

א - הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית
הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין הקיים בשטח.
ב - החניה תהיה תת-קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11 - תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי יוקם במבנה נפרד או כחלק של הבניין בהתאם עם חברת החשמל ובאישור רשויות התיכנון.

12 - אנטנות טלוויזיה 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 דוודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתיכנון הגג או המעקה.
ב - הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14 - חיטל השכחה:

א - הועדה המקומית תגבה חיטל השכחה בהתאם להוראות החוק.
ב - לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם חיטל ההשכחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15 - תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל העבודות 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 מרכזית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16- שטח עם זיקת הנאה לציבור:

- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה לציבור. בשטח זה יתאפשר מעבר מכונית לחניה של מגרש 135 לפי הערות תושי"ה להוראות תוכנית בנושא הגישה המוטורית דרך השצ"פ בתנאים הבאים:
- 1_ יש לעגן בתקנון התוכנית אפשרות לגישה מוטורית דרך השצ"פ (ראה סימון בניספח בינוי) אל החניה.
 - 2_ תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תקנון מפורט לגישה זאת ואל החניה הנדרשת ע"פי תקו.
 - 3_ ביצוע עבודות פיתוח שטח להסדרת גישה הנ"ל ע"י היוזם ועל חשבונו.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיו התייה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליהום התכנית או לכל של ענין אחר כשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

- 4 - 12 - 2006

הודעה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים. ת.ד. 36259, מיקוד: 91361, טל: 531888-02, פקס: 5318706-02

היזמים:

דויד אנדרו אלטר. ת.ז. 015611619
פנינה אלטר. ת.ז. 026979815

רח' עין כרם מגרש 135 - עין כרם - ירושלים - טל: 6240222-02 - נייד: 600918-0522

משרד הנכנס מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 45106
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 45106 ביום 5-11-06

מנהל תכנון
ליהר חוהדו

המתכנן:

דר-חן אדריכלות
הררי יעקב. ת.ז. 015955743
ר' 64674

דו-חן - אדריכלות
יעקב הררי
רשיון מס' 64674

יעקב הררי

רח' הנורית 20 ב' - בית שמש - מיקוד 99513 - טל: 077-3233311 - נייד: 0544-220854