

2

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
24-07-2006
נתקבל
תיק מס'

תכנית מס' 9104

שינוי לתכנית מס' 5062 ו-7355

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 9104 שינוי לתכניות מס' 5062 ו-7355 (להלן: התכנית)
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 3,519 ד'.
- 1.4 מיקום התכנית
 - 1.4.1 ירושלים שכונת רמות א' רח' צפרירים 16
 - 1.4.2 גוש 30716 חלקה 10
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 218/975 לבין 219/075
רוחב: בין 636/200 לבין 636/300

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית
 - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1)

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, שטחי הבינוי וקווי הבנין שהינם מחייבים.

יחס בין מסמכי התכנית:

- 2.2 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.

מסמכי רקע נלווים:

- 2.3 לתכנית נלווה המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית,
 - א. דברי הסבר,
 - ב. תמונות.

מטרות התכנית

- 3.1 מהות התכנית. הרחבת יחידות הדיור הקיימות
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור ל-24 יח"ד מתוך 32 יח"ד קיימות בקומת קרקע א, וב'.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוסי מחסנים בקומת מרתף
- 3.4 הגדלת שטחים עיקריים מ-3660 מ"ר מאושרים (בהיתר ובתכנית 5062+7355) ל-4544 מ"ר.
- 3.5 הגדלת שטחי שירות מ-237 מאושר (בהיתר) ובתכנית 7355 ל-651 מ"ר.
- 3.6 קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 5195 מ"ר מהם 4544 מ"ר שטחים עיקריים, ו-651 מ"ר כשטחי שרות + שטחי שירות תחת המבנה הקיים ששטחם יקבע בעת הוצאת ההיתר.
- 3.7 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות

4.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים וההוראות שבתכניות 5062 ו-7355 וכן ההוראות שבתכנית זו. במקרה של סטירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.1 יעודי קרקע

יעוד המגרש	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	מס' יחיד	תכנית בנוי מירבית (אחוז משטח המגרש)
מגורים מיוחד	10	3.519 ד'	32	מלמלס מעל 0.00 מתחת למפלס 0.00
				134.04% 13.58%

שטח בניה, מס' קומות קיימים, מאושרים ומוצעים										
מס' קומות	סה"כ	שטחי שירות				שטחי בניה עקריים				שטחים/קומות מעל מפלס 0.00
		סה"כ	מוצע	מאושר 7355	קיים 1*	סה"כ	מוצע	מאושר בת.ב.ע. 7355 + 5062	קיים 1*	
5	4717	173	111	62	—	4544	884	1238	2422	שטחים/קומות מתחת 0.00
1	478	478	303	—	175	—	—	—	—	סה"כ
	5195	651	414	—	175	4544	884	1238	2422	

1* בתיק 73/680

הערה לטבלה

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם כבאיזור מגורים 1

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. גובה הגג יהיה כמצוין בנספח מס' 1

2. תותר תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות ובתחום קוי הבנין המסומנים בטוש אדום.

3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

4. אבני הפינה, פתחי הבנין, ומשקופי הפתחים יהיו כדוגמת הקיים בבנין.

5. סגירת מרפסות תותר אך ורק בצורה אחידה בפרופיל אלומיניום ובצבע לבן בלבד.

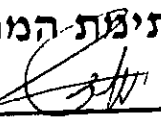
6. סורגים ומעקות ברזל יהיו אחידים.

7. שטחי הבינוי ומיקום המרפסות הפתוחות יהיו כמופיע בנספח הבינוי.


- 5.3 שלבי ביצוע:
- 5.3.1 הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוסי מרפסת תקינה עם מעקה.
- 5.3.2 מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 5062 ו-7355 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 9104 זו ממשיכות לחול.
- סטיה ניכרת
- 5.4.1 5.4 לא תותר כל תוספות של יחידות דיור. בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין. יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה. (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.
- 5.4.3 האמור בסעיף 5.2.3 סעיף קטן 4, 5, 6, 7, הוא תנאי מחייב וכל סטיה ו/או שינוי ממנו יהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
6. עצים לעקירה
- העצים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ויעקרו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
7. תנאים למתן היתר בניה
- 7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.3 (הוראות בינוי) 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (סטיה ניכרת) שלעיל. תנאים למתן היתרי בניה הינם:
- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של התוספות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. וקבלת אישורו.
- 7.1.2 כל בקשה להיתר בניה תלווה בהתחייבות לביצוע גינון והחזקתו, סביבת תוסי הבניה, נשוא הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר הבניה.
8. היטל השבחה
- 8.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק פרט לדירה מס' 26 כאמור בסעיף 8.3.
- 8.2 לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 8.3 מדירה מס' 26 שבקומת הקרקע בכניסה ד' לא יגבה היטל השבחה בגין התוסי העל קרקעית אלא רק לעת מתן היתר הבניה לתוסי זו.
- 8.4 בכדי לאפשר בניה רצופה ללא דילוג קומה תתאפשר במקום שהתוספת נצמדת לקיר ללא פתחים בנית מעטפת ללא היתר לבעל המעטפת וללא תשלום היטל השבחה.
9. תשתיות
- מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבוניים בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

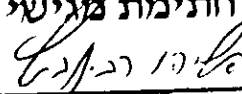
חתימת המתכננים

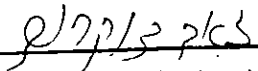

חדש יוסף ת.ז. 3804986
רח' אבינדב 17 טל: 5820533

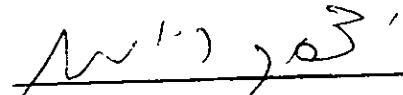
אדר' אילן אפרת ת.ז. 505941
רשיון 08176
רח' יהודה 14 בקעה י-ם
טל. 6734030
פקס. 6718199


אילן אפרת
יהודה 14

חתימת מגישי התכנית


רבינוביץ אליהו ת.ז. 029513181
רח' צפרירים 16 טל: 5870497


צוקרוב זאב ת.ז. 02441542
רח' צפרירים 16 טל: 5711315


רייכמן יצחק ת.ז. 058794223
רח' צפרירים 16 טל: 5865636

תאריך 24.7.06

