

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מתאר מפורטת
תכנית מס' 9913
שינוי לתוכנית מס' 3770
 שנוי מס' 03/_ לתכנית מס' 3770
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית ומיקומה :

- 1.1 תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9913, שינוי מס' 03/_ 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: כ-0.610 דונם.
- 1.4 מקום התוכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שכונת גאולים, רחוב שמשון 5.
- 1.4.2 גוש: 30016
- 1.4.3 חלקה (בשלמות): 68
 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 629875 לבין 629800
 רוחב: בין 221025 לבין 220900
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים :

- 2.1 מסמכי התכנית :
- 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
- 2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: התשריט).
- 2.1.3 נספחים :
- תכנית בינוי ופיתוח (להלן: נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.
- 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 המצויין 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 .

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית :
3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים אחד מיוחד לאזור מגורים מיוחד .
3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. סגירת חלל כפול בקומה א' .
2. הפיכת מרפסות שרות לשטח עיקרי .
3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 118.23 מ" שטחים עיקריים .
וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל-937.12 מ"ר מתוכם 575.47 מ"ר שטחים עיקריים .
3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .
3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה .
3.8 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, עצים לשימור .
3.9 קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה .

4. יחס לתוכניות אחרות :

- על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 9913 זו (לרבות שינויים) וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3770 .
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו .

5. ייעודי קרקע

ס"כ	מס' קומות		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)	מס' תכנית מרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדומם	מס' חלקה	ייעוד מגרש
	מוצע	מאושר	מוצע	ס"כ	מוצע	ס"כ	ע"פ היתרים: 03-522.1	מאושר בתב"ע 3770						
644.69	—	גג+3	187.45	—	187.45	457.24	3770	457.50	62.30 %	3	0.610	68		מגורים מיוחד
292.43	—	1	292.43	—	292.43	—	—	—	0.00					
937.12	—	גג+4	479.88	—	479.88	457.24	—	457.50	0.00					

הערות לטבלה:
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים מיוחד .
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים .
 תוספות בניה בקומות :
 קומה א' (מפלס +3.345 / +4.70) ,
 קומה ב' (מפלס +6.65)
 קומה ג' (מפלס +9.975).
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ,
 בתחום קוי הבנין העל קרקעיים המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל .
- 5.2.3 מס' הקומות יהא 4 קומות (רביעית מובלעת בחלל גג רעפים) מעל קומת חניה תת קרקעית)
- 5.2.4 גובה הבינוי יהא כמסומן בנספח מס' 1 .
- 5.4 שלבי ביצוע :
 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.5 סטיה ניכרת :
 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) , התשס"ב - 2002 .
 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 .
 קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002 .
- 5.6 יינטעו עצים בוגרים עפ"י המסומן בתשריט בעיגול ירוק ובתיאום עם מחלקת תוש"ה .

7. תנאים למתן היתר בניה

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (סטיה ניכרת) 6 (חניה) שלעיל , תנאים למתן היתרי בניה הינם :
- 7.1 תנאים למתן היתר בניה בשטח הם :
- 7.1.1 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לירושלים לבין מגיש התכנית / בעל הקרקע .
- 7.2.2 הגשת תוכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו . התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול :
- * תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים , חשמל , תקשורת , ניקוז , ביוב , מים .

* תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות : העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

7.2

7.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 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 אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי

מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שתחום 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 ע"י הרשות המקומית.

9. תוקף התכנית :

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים :

בעל הקרקע

דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה	חתימה
	02-5610468	בן מימון	320607252	דוד	שור	Dai ve - G
	02-5610468	בן מימון	320607260	טוני	שור	

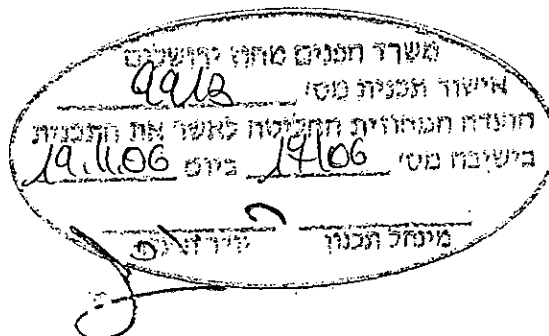
מגיש התכנית

דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה	חתימה
	02-5610468	בן מימון	320607252	דוד	שור	Dai ve - G
	02-5610468	בן מימון	320607260	טוני	שור	

עורך התכנית

מס' רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
89399	rosenshi@netvision.net.il	02-6717142	התעשייה 8	12672176	מתי	רוזנשיין
תוקף רישיון						

תאריך :



חתימה: מתי רוזנשיין

אדריכל
 מ.ר. 89399
 ש