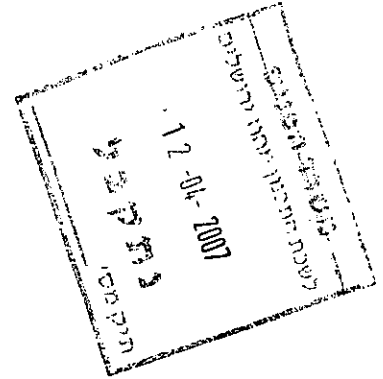


מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 תכנית מספר\_4657 א  
 תכנית מתאר מקומית  
 עם הוראות של תכנית מפורטת  
 שינוי לתכנית 4657  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)



## 1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר\_4657א

שינוי לתכנית 4657

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.570 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 ירושלים שכונה: קרית היובל

רחוב: פלורנטין מספר: 22

1.4.2 גוש: 30414 חלקה: 60

1.4.3 קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 21650 לבין 216500

רוחב: בין 629750 לבין 629685

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח

הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי

בנין, שטחי בניה מירביים, שהינם מחייבים.

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. במקרה

של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

- א. דברי הסבר
- ב. חישוב שטחים
- ג. תמונות

### 3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית :
- תוספת שטחי בניה ל4 יח"ד קיימות בבניין לשם הרחבות דיור.
- 3.2 קביעת בינוי עבור תוספות בניה במפלסים +0.00, +3.00, +6.00, לשם הרחבת יח"ד דיור קיימות בבנין.
- 3.3 קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- 3.4 קביעת תוספת שטח בניה בהיקף של – 189.50 מ"ר, מתוכם 174.50 מ"ר עיקרי ו15 מ"ר שירות.
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי מחסן מתחת לגשר כניסה לקומה א'.

### 4. יחס לתכניות אחרות :

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4657 ו-4657א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים												מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	שימושים	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' חלקה	יעוד השטח							
	סה"כ			שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים			שטחי בנייה																		
	סה"כ	מוצע	מאושר ע"יפי תכנית 4657	סה"כ	מוצע	מאושר ע"יפי תכנית 4657	סה"כ	מוצע	מאושר ע"יפי תכנית 4657	סה"כ	מוצע	מאושר ע"יפי תכנית 4657	סה"כ	מוצע	מאושר ע"יפי תכנית 4657	מפלס לתחת	מפלס למעלה	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	שימושים	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	שימושים	יעוד השטח	
3	671	189.50	481.50	656	174.50	481.50	656	174.50	481.50	656	174.50	481.50	656	174.50	481.50	0.00	0.00	60	0.570	4	מגורים מיוחד	47.0	60	0.570	4	מגורים מיוחד	מגורים מיוחד	

הערות לטבלה :  
 שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי התנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוף שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992,  
 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית 4657 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטים בסעיף 5.1 ובטבלה שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת בניה בדירות 1,2 (במפלס 0.00) בחזית הדרומית, חזית מערבית חלקית וחזית מזרחית חלקית לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.
2. תותר תוספת בניה בדירות 3,4 (במפלס +3.00) בחזית צפונית, ותוספת בניה בקומה ב' (במפלס +6.00) לשם הרחבת יח"ד אלו.  
הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1.
3. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
4. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
5. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה, או קומה ראשונה ושניה בלבד, וכד') יהווה הגמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 סטייה ניכרת

א. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

מס' יחד' המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת בתכנית), תשס"ב – 2002.

ב. קווי בנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת בתכנית), תשס"ב – 2002.

6. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
  - ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו
- התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם

בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית

לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
קיפר	לאה	332035	פלורנטין 22/1		
שבו	רמי	056520364	פלורנטין 22/2		
דוכן	בתיה	4139612	פלורנטין 22/3		
תמר	שמואל	025303702	פלורנטין 22/4		

חתימת מגישי התכנית:

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
שמואל	תמר	025303702	בורוכוב 2/2		

חתימת המתכנן:

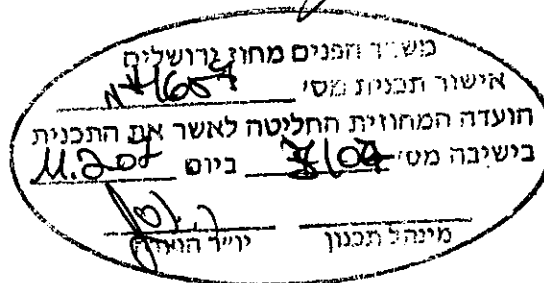
דוד בילצקי – אדריכל

ת.ז. 304549462

רישיון: 45834

טלפון: 054-4631174

דוד בילצקי  
אדריכל 45834



תאריך: 19.07.2006