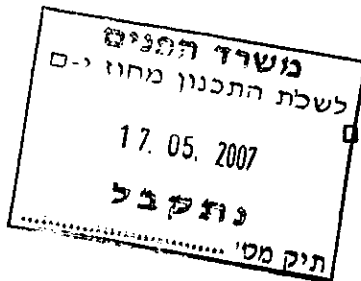


מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9783שינוי מס' 03/ לתכנית המתאר המקומית לירושליםושינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 3137.(שינוי תכנית מתאר מקומית)תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9783 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים ושינוי לתכנית מס' 3137 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב, (להלן: הוראות התכנית); תשריט הערוך בקנה מדה 1:250 (להלן: התשריט) וגליון אחד של נספח בינוי ופיתוח הערוך בקנה מדה 1:200, (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : כ - 594 מ"ר.

5. מקום התכנית : ירושלים, שכ' טלביה, רח' מרקוס, מס' 11. גוש 30021, חלקה: 63. שטח בין קואורדינטות אורך: 220620 ל- 220675 לבין קואורדינטות רוחב: 630725 ל- 630775 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- (א) שינוי ייעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 (ב) תוספת 237.54 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בחלקה ל- 1242.13 מ"ר מתוכם 907.08 מ"ר שטחים עיקריים.
 (ג) הגדלת מס' קומות ללא הגבלת הבניין הקיים.

- (ד) קביעת בינוי לתוספת הבנייה בהמשך לקונטור הבניין הקיים, ותוך שמירה על אופי הבניין הקיים והסביבה.
- (ה) קביעת שימוש למגורים בחלל הגג, והתאמת גג הרעפים הקיים לתוספת המוצעת.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, ההוראות שבתכנית מס' 3137 וההוראות שבתכנית מס' 9783 זו.

8. הוראות התכנית : הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

- 9. איזור מגורים מיוחד:** השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצעים חום וצהוב חליפות, הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3137 לגבי איזור מגורים מיוחד, וכן ההוראות הבאות:
- (א) מספר הקומות בבניין יהיה 5 קומות ומעליהן חלל-גג,
- (ב) יותר שימוש למגורים בחלל הגג, בהתאם לנספח מס' 1.
- (ג) יודגש בזאת כי התוספת בחלל הגג מהווה חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור בקומה שמתחת לחלל הגג, ולא תתאפשר הגדרת השטח בחלל-הגג כיחידה נפרדת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.
- (ד) הבינוי בכל הקומות יהיה כמפורט בנספח מס' 1.
- (ה) נספח מס' 1 הינו נספח מחייב בכל הנוגע למספר הקומות, הגובה, קונטור הקירות החיצוניים והשימושים המותרים.
- (ו) שטחי הבנייה המותרים בתחום התכנית יהיו 1242.13 מ"ר מתוכם 907.02 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ז) קווי הבניין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם למסומן בנספח מס' 1 תוך אבחנה בין על/תת קרקעי.
- (ח) מס' יחידות דיור לא יעלה על 5 יח"ד.
- (ט) ס"ה שטחי הבנייה יהיו על פי טבלת השטחים המפורטת להלן:

סך הכל	שטחי שרות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מיקום
	סך הכל	מוצע	קיים	סך הכל	מוצע	קיים	
988.20	157.68	119.80	37.88	830.52	208.46	622.06	מעל הכניסה הקובעת לבניין
253.93	177.37	21.81	155.56	76.56	29.07	47.49	מתחת לכניסה הקובעת לבניין
1242.13	335.05	141.61	193.44	907.08	237.54	669.55	סך הכל

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

9.1 תנאים למתן היתר בניה כדלהלן:

תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

- 9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרויקט, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

10. חנייה פרטית :

תכנית זו הקובעת הרחבות דיור בלבד אינה מצריכה תוספת מקומות חנייה. מקומות החנייה המופיעים בהיתר בנייה מספר 93/797 לא ישונו אלא בתאום עם מחלקת הדרכים בעיריית ירושלים וזאת ללא הקטנת מספר מקומות החנייה המופיעים בהיתר.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג :

- (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- (ב) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
- (ג) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. היטל השבחה :

- (א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- (ב) לא יוצא היתר בנייה במקרקעין ולא תינתן הקלה ולא יותר שימוש חורג קודם שישראל היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. תשתיות :

בעלי הזכויות במקרקעין 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 וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בניין בשטח המקרקעין ולא יינתן היתר בנייה אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

15. הוראות כלליות לגבי פרטי בניין :

- (א) הבנייה היא מאבן מסוג אבן הבניין הקיים.
- (ב) סיתות האבן יהא זהה לקיים ולא תותר כל בנייה באבן נסורה שאינה מסותתת.
- (ג) לא תותר סגירת מרפסות אלא בסגנון הקיים או במתכת וזכוכית בלבד או בעץ וזכוכית בלבד הכיחול יהיה בגוון הכיחול הקיים.

16. שינויים : הוועדה המקומית, באישור הוועדה המחוזית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מספר הקומות, ממגבלת שטחי הבנייה וממגבלת קווי הבניין.

17. שלבי הביצוע

- א. שלבי הביצוע בתוכנית יהיו בהינף אחד.
- ב. הוראה זו הינה הוראה מהותית, וכל סטייה ממנה תהווה סטייה אדריכלית ניכרת.

החלטת הוועדה המקומית
המחוזית תהא רשאית להתיר

חתימת בעלי הקרקע:

313146219 ת.ז.	חלקת משנה 1 מרקוס 11, ירושלים	בראון אודיה שרה
201422480 דרכון	חלקת משנה 2 מרקוס 11, ירושלים	סיו קרסיק לינדה
110822477 דרכון	חלקת משנה 3 מרקוס 11, ירושלים	קסטנבאום דבורה ואלן.
156261517 "	חלקת משנה 4 מרקוס 11, ירושלים	סלוצקר אליאס,
151480022 דרכון	חלקת משנה 5 מרקוס 11, ירושלים	קסטנבאום אנדריאה וג'יי,
151480023 "		

Handwritten mark resembling a stylized 'T' or '7' with an arrow pointing to the right.

חתימת מגישי התכנית:

עו"ד ריצ'רד ארן, ע"פ יפוי כח, רח' משה הס 12, ירושלים. טל. 6236971-02

Handwritten signature and notes in Hebrew, including the word 'עדות' (evidence) and 'אשר' (that).

חתימת המתכנן:

דן יזרעאלי, אדריכל, רח' שלומציון המלכה 4, ירושלים. ת.ז. 01129139
מס' רישיון 08460 טל. 6231323-02

דן יזרעאלי - אדריכלים ומתכננים
שלומציון המלכה 4 ירושלים 94146
טל. 02-6231323, פקס. 02-6240787

18.03.2007

תאריך:

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 943
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 106 ביום 18.03.07
 מינהל תכנון ד. יזרעאלי יו"ר הועדה