

מהוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי
תכנית מתאר מפורטת מס' 5900 א'
שינוי מס' לתכנית מס' 3137
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5900 א' שינוי _____ לתכנית מס' 3137.

1.1.1 **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הינו גבול התכנית.

1.1.2 **שטח התכנית:** כ- 0.894 דונם.

1.1.3 **מקום התכנית:**

1.1.3.1 שם הישוב: ירושלים, שכונת רחביה, רח' ארלחורוב 11, פינת רח' ברטנורא.

1.1.3.2 גוש: 30026 חלקה: 55

1.1.3.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: 220550 - 220625

רוחב: 631125 - 631200

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היתס בניהם ומסמכים נילויים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 התכנית כוללת 4 דפים של הוראות בכתב לתכנית (להלן-הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן - "תשריט").

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ 1:100 (להלן- "נספח מס' 1").

חישוב שטחים (נספח מס' 2) מצורף לתקנון (להלן - "נספח מס' 2").

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מיקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין 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 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.2 מהות התכנית: קביעת בטי לסגירת מרפסות באגפו הצפון מערבי של הבנין, לשם הרחבת יהודות דיור הקיימות בו, בהתאם לנספח הבינוי.

- 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבת יח"ד.
 3.4 קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
 3.5 תוספת 36 מ"ר לקביעת שטחי בניה מרביים בחלקה ל 1396 מ"ר מתוכם 1306 מ"ר שטחים עיקריים.
 3.6 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
 3.7 קביעת הוראות בדבר תוספת מדרגות כמפורט בנספח הבינוי.
 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 3.9 קביעת הוראות בגין מבנים ו/א וסגירת מרפסות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: "תכנית המתאר") לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן. כמו כן על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית 3137 וההוראות של תכנית מס' מי 5900 א' זו. במקרה של סתירה בין הוראות יהולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

5.1

שטחי בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								שטח המגרש בדונם	מס' המגרש	יעוד המגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטח עיקרי		שטח שרות		מס' יחיד קומות בבנין		
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר			
36	1,270	3	3	36	1,270	שטחים מעל למפלס 0.00	15	0.894	55	מגורים מיוחד
						שטחים מתחת למפלס 0.00	90			
36	1,360	3	3	36	1,270	סה"כ	90			

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים על צבע כחול הוא אזור מגורים מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים בשטח זה הם מגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטת בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.3 תותר סגירת מרפסות באגפו הצפון מערבי של הבנין לשם הרחבת יחידות דיור קימות.
- דירות מס' 9,11,13, לפי נספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו מקוקו אדום.
- 5.2.4 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
- 5.2.5 באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת הבניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
- 5.2.6 עברות הבניה המוצעת להכשרה במסגרת תכנית זו יפורקו ויבנו מחדש בצורה אחידה, כתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

5.3 שלבי ביצוע:

- 53.1. תנאי למתן היתר יהא הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.
- 53.2. הבניה תהא בהינף אחד.

5.6 סטייה ניכרת:

- לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- קווי הבניה המסומנים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (כסטייה ניכרת מתכנית).
החש"ה-2002.
- שלביות הביצוע בהתאם לסעיף 5.3 לעיל.
- הריסת עברות בניה בהתאם לסעיף 5.2.6 לעיל.

6. עצים לשימור:

- 6.1 העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הם עצים לשימור ולא תותר עקירתם.

7. סגירת מרפסות להריסה:

- 7.1 סגירת המרפסות המסומנות בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיף 5.3 (שלבי ביצוע) 5.6 (סטייה ניכרת) שלעיל התנאים למתן היתרי בניה הינם:
- 8.1.1 תאום תכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח המגרש בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי חצרות, ציון מיקום יחידות מיוג פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, גנון ונטיעות, פרטי בניה.

8.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב בתחומי המגרש 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 סוללריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

16. פרטים וכתומות:כתומות:פרטים:

בעלי הקרקע		
שם פרטי ומשפחה	כתובת	מס טלפון
ממ"י	רח' יפו 216 שערי העיר ירושלים	02-5318888
בעלי הדירות בבנין	רח' ארלוזורוב 11, ירושלים.	
1. קורמן הלן דויד קורמן 2. וויס גדליהו, חמדי-לוי מרונה 3. דוד בן צבי, משה ליפשיץ 4. מובינס אלן, אורדווי ננסי 5. אוחנה אליהו, אוחנה נצחיה 6. דויד ששון 7. וורחן חווח, וורחן לוורר 8. אלוני נטע, אלוני טובה 9. לובטון רגינה 10. סלוחובסקי אסתר 11. באהר יונה, באהר שמואל 12. כהן ניצה, כהן דורית 13. לרנר שרון 14. דובוב אריה 15. פרקש יניב, פרקש-שפירא יעל		

יזמי ומגישי התכנית				
שם פרטי משפחה	תז	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
לאורה ונעם יונגמן		רח' ארלוזורוב 11, ירושלים.	02563296 8	lioraj@netvision.net.i 1

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	תז	כתובת	מס טלפון	דוא"ל
יחזקאלי-קירש	מיכל	5433346 3	אדיר 14 רעות	08-9266677	michalkirsh@bezeqint.net

Yv-tak-8-22.6.06

יחזקאל קירש
 אדריכלות
 מיכל
 יחזקאלי-קירש
 אדריכלות
 25.7.2007

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 5900
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 9107 ביום 15.8.07
 מינהל תכנון יו"ר הועדה