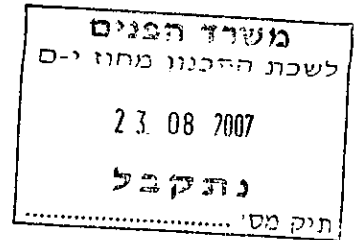


מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים  
 שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 1553 ב  
שינוי לתוכנית מספר 1553 א



### 1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 1553 ב, שינוי לתוכנית מס' 1553 א
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.347 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
  - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גבעת שאול, רח': עמרם גאון 46
  - 1.4.2. גוש 30151, חלקה: 114
  - 1.4.3. קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 

אורך: בין 218225 לבין 218300  
 רחב: בין 632800 לבין 632850

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

### 2. מסמכי התכנית:

- 2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
  - 2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
  - 2.3. נספחים:
    - 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
 

התכנית כוללת:

      - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
      - ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.
- 2.4. 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
  - 2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

### 3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.2. שינוי יעוד מ אזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3. קביעת בינוי עבור מפלסים: +12.24 , +12.92
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 110.55 מ"ר וקביעת שטחי בניה מרבים בהיקף של 642.65 מ"ר, מהם 583.87 מ"ר שטחים עיקריים ו-58.78 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת קומה.
- 3.6. הגדלת מספר הקומות מ 4 ל-5 קומות מעל למפלס 0.00
- 3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9. קביעת הוראות בגין הריסת מחסנים.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שמספרה 1553 א (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 1553 ב' זו.

**5. יעודי זרקע:**  
**5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:**

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עקיפים		שטחי בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח החלקה ברומם	מס' חלקה	יעודי חלקה		
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע					מותרת למפולס	מעל מפולס
5	583.87	110.55	473.32	0.00	0.00	583.87	110.55	473.32	0.00	168%	8	0.347	114	מגורים מיוחד
	58.78	0.00	58.78	58.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	שטחים/קומות מתחת למפולס 0.00-ה				
	<b>642.65</b>	110.55	532.10	58.78	0.00	58.78	583.87	110.55	473.32					

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התש"ל ב' 1992, לדבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן)

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.  
5.4.2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

**6. חניה:**

6.1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

**7. מחסנים להריסה:**

7.1. המחסנים המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

**8. תנאים למתן היתר בניה:**

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (מחסנים להריסה), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

8.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

8.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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 שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

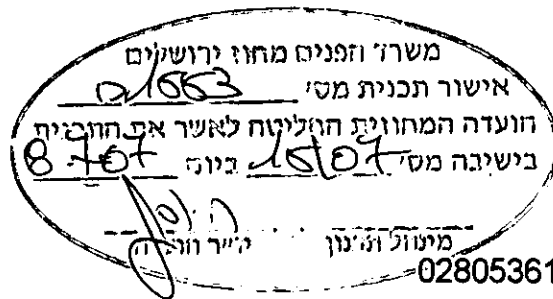
רוזנברג ישעיהו  
פינץ שי אהרון  
הירש חיים שרגא  
קרלין יהושוע  
בן ישי יצחק  
רון (נחמיאס) רונית  
רוטנברג אסתר  
ליאון יצחק ארז

חתימות:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

מגיש התוכנית :

שם: ליאון יצחק ארז ת.ז. 25630294  
רח' עמרם גאון 46 גבעת שאול ירושלים.  
שם: ליאון יסמין ת.ז. 83427357  
רח' עמרם גאון 46 גבעת שאול ירושלים.



חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

רוני שגית  
אדריכלית  
12.8.07