

1009841

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 10365שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים1. שם התכנית ומיקומה :

1.

א. תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 10365

שינוי לתוכנית המתאר לירושלים

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

1.3 שטח התכנית: 0.484 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה נחלת אחים רחוב ישראליס מס' 8

גוש: 30041 חלקה: 37

קואורדינאטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220025 לבין 220100

רוחב: בין 631775 לבין 631850

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.

א. מסמכי התוכנית:

1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)

3. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

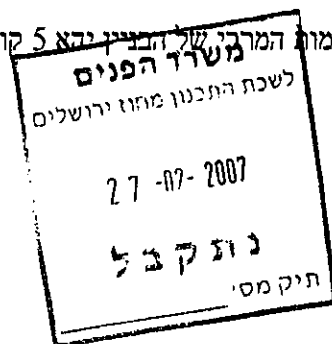
התוכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלטי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט 7 יח"ד מרבי בבניין, מס' הקומות המרבי של הבניין ידא 5 קומות מעל קומת

המרתף והגובה ידא כמצוין בנספח מס' 1 שהינם מחייבים.



**ב. 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 בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

**3. מטרות התוכנית:**

- א. מהות התוכנית: תוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בכל קומות הבניין, ותוספת שלוש קומות חדשות לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. תוספות בניה בקומות מרתף, קרקע וקומה א'.
  2. תוספת שלוש קומות עליונות.
- הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ד. קביעת קווי בניין לבניה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל 1106.23 מ"ר (מתוכם 961.78 מ"ר שטחים עיקריים ו 144.45 שטחי שירות).
- ו. הגדלת מס' יח' הדיור מ- 5 יח"ד ל- 7 יח"ד.
- ז. הגדלת מס' קומות מ-3 ל-6 קומות.
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- י. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.

**4. יחס לתוכניות אחרות:**

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו 10365.

**1. יעודי הקרקע:**

1.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות קיימים ומוצעים (מ"ר)										תכנית בניה מרבית		שמושים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			(אותו משטח המוגרש)						
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	מרחת למפולס	מעל מפולס					
5 קומות מעל קומות מרתף	883.56	480.78	422.78	51.95	20.43	31.52	831.61	440.35	391.26	45.9%	46.2%	מגורים	מס' 5 יח"ד	0.485	37	אזור מגורים מיוחד
	222.67	31.50	191.17	92.50	—	92.50	130.17	31.50	98.67	שטחים/קומות						
	<b>1106.23</b>	<b>492.28</b>	<b>613.95</b>	<b>144.45</b>	<b>20.43</b>	<b>124.02</b>	<b>961.78</b>	<b>471.85</b>	<b>489.93</b>	שטחים/קומות מרתח למפולס ה-0.00-0.00						

השרות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשי"ב 1992, לרבות שטחים מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן).

## 6. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 4, ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. תוספות בניה בקומת מרתף (מפלס -3.25) בקומת קרקע (מפלס +0.00) וקומה א' (מפלס +3.25).
2. תוספת 3 קומות עליונות ( במפלסים +6.50 , +9.75 , +13.00 ) הכל לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות .

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי , נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

- ב. קווי הבניין המרביים התת קרקעיים יהיו מסומנים בקו שתי נקודות בדיו בצבע אדום וקווי הבניין המרביים העל קרקעיים יהיו מסומנים בקו נקודה בדיו בצבע אדום כפי שמופיע בתשריט .
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
- ד. מס' יחידות הדיור המרבי יהיה 7 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר ל- 7 יחידות דיור המבוקשות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרכות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

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

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

3. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4. סטייה ניכרת:

- א. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- ב. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ד. לא תותר סגירת מרפסות מתחת לקירוי המוצע במפלס +13.00 וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

#### **5. תחנת שנאים:**

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### **6. אנטנות טלוויזיה ורדיו:**

- בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### **7. קולטי שמש על גג:**

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמשש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

8. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

#### **9. חניה**

- א. החניה תהיה כמסומן בנספח 1
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

#### **10. גדרות להריסה**

- הגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התוכנית.

## 11. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בנוגע לשלבי ביצוע ובסעיפים 3 (שלבי ביצוע), 4. (סטייה ניכרת), 9 (חניה), 10 (גדרות להריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

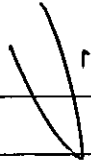
- א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. חיפוי הבליטה בחזית המזרחית יבוצע בזכוכית וברזל כפי שמסומן בנספח הבינוי אשר מחייב לעניין זה.
- ג. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים התכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות והיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ל"ח"ד, גינות ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכניות ועל חשבונם.

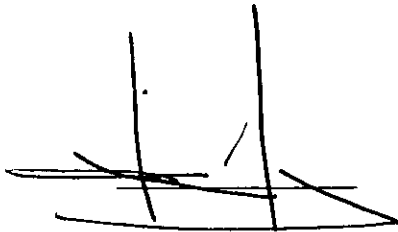
תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית כולל השמל (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, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חתימות :

בעלי הקרקע :

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

מזוז יצחק ת.ז. 017941345  
 צירקל שמואל ת.ז. 054497243  
 דקל זאב ת.ז. 000960088  
 עברי רינה ת.ז. 000960096  
 פלבר משה מתתיהו ת.ז. 00052713  
 פלבר חנה לאה ת.ז. 00037857



מגישי התוכנית :

דוד גז מס' דרכון: 03AE51513  
 רח' ישראלים 8, ירושלים.

חתימת המתכנן :

דוד שרקי

ת"ז 13556915

רישיון מס' 32314

רח' חב"ד 41, י-ם טל: 02-6282911

דוד שרקי  
 אדריכל  
 חב"ד 41, ירושלים 97500

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 1036  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 99106 ביום 10.06.06  
 מינהל תכנון יו"ר הועדה