



1009862

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10376

ושינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10376 שינוי לתכנית מתאר ירושלים.
 - 1.2 גבולות בתכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית כ- 702 מ"ר
 - 1.4 מקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת גבעת שאול, רח' אליעזר הלוי 34,
 - 1.4.2 גוש: 30157, חלקה 55,
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך 218/450 ל- 218/525
רוחב 632/775 לבין 632/700
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1), בק.מ. 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. התכנית הנה מנחה בלבד למעט גובה הבנין וקווי הבנין.
- 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית:
דברי הסבר

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: השלמת קומות במבנה קיים.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומות מרתף, כניסה א' ו- ב' לשם סגירת מרפסת, לתוספת בניה לשם מעלית, לתוספת בניה בקומות א', ב', ג' לשם השלמת קומות.
- 3.4 קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה בשטח חלקה 55 ל- 573 מ"ר, מהם 413 מ"ר שטחים עיקריים ו- 160 מ"ר שטחי שרות.

שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.	3.5
השלמת קומות לשם הגדלת הדירות ללא הגדלת מספר היחידות הקיים.	3.6
קביעת תנאים למתן היתר בניה.	3.7

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 10376 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 2 מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם לפי הוראות תכנית המתאר לאזור מגורים 2.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
מס' הקומות המרבי יהיה 4 קומות מעל קומת מרתף.
- 5.2.3 גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- 5.2.4 הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הכחול יהיה בגוון האבן ולא יבלוט ממנה, יותרו 5% אלמנטים ארכיטקטוניים אחרים.
- 5.2.5 קוי הבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות :

יותר שינוי של עד 60 ס"מ מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).

5.5 סטיה ניכרת :

קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

5.6 יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

6. חניה :

החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח הבינוי ובתחומי המגרש בלבד.

7: תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם :

7.1 תאום עם חברת תקשורת בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.

7.2 אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.

7.3 תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל.

7.4 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר החניה הנדרשת.

7.5 תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.

7.6 תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.

7.7 תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.

יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

7.8 תאום עם שרותי כבאות והצלה.

7.9 תנאים למתן היתר בניה בחלקה הם :

7.9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל החלקה, בקנימ 1:100, לאישור מהנדה הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול :

תכנון מפורט של פיתוח השטח - מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים וחזיתות.

7.9.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא 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 בתחומי 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 הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

בעלי הקרקע :

שם :	ת.ז.	כתובת	טל.
קצנלבוגן דב	058632712	רח' אגרות משה 52 ירושלים	טל. 054-4602397
גדניאן חנוך	022018055	רח' יחזקאל 42 ירושלים	טל. 050-8735816
סנס שפרה יוכבד	036974269	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-8755601
סנס יצחק אלקנה	037307345	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-8755601
צדיק ניסן	069855815	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 054-5591759
צדיק כוכבה	6985582	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 054-5591759
אבורמד יעקב	22661466	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-6221604
אבורמד איריס	34808082	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-6221604
לייתן עזריאל	23877665	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-7776779
לייתן שושנה חנה	028613347	רח' אליעזר הלוי 34 ירושלים	טל. 050-7783432
פרלמן שלמה	027821768	לובביץ' 13 ירושלים	טל. 02-3805313
סלומון מאיר	052645793	רח' חגי 11 ירושלים	טל. 02-5827380
פנחסי מאיר	039276639	רח' בלוי 18 ירושלים	טל. 02-5822579
פנחסי אפרת	039695887	רח' בלוי 18 ירושלים	טל. 02-5822579
סלומון נאווה	039266639	רח' חגי 11 ירושלים	טל. 02-5827380
סלומון חנה	040213639	רח' גרוסברג 5 ירושלים	טל. 02-5372739
סלומון אליעזר	040009714	רח' גרוסברג 5 ירושלים	טל. 02-5372739

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

פרלמן שלמה 027821768 לובביץ' 13 ירושלים טל. 02-3805313

שלמה פרלמן
חתימת המתכנן:

ליבנד יצחק 00-869549-6 ת.ד. 48179 ירושלים טל. 02-6789914
מס רשיון 17409 בתוקף עד 15.2.2005

תאריך: ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 48179 ירושלים
טל. 02-6789914

ד.א.א.

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 18/05
וזועדה המחוזית החליטה ל'גשר אף' הפכניו
בישיבה מס' 18/05 תיג' 18/05
מינוס תכנון יו"ר הועדה 18/05

משרד הפנים מחוז ירושלים
חפדת תכנית מס' 18/05
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 18/05 ביום 18/05
יו"ר הועדה 18/05