

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 5209 ב'שינוי לתכנית מס' 1543 ו - 52091. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5209 ב' שינוי לתכנית מס' 1543 ו - 5209.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.998 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: תל ארזה,
- רח': עלי הכהן, בית מס': 15, שטח בין הרחובות חנה, פנינה ועלי הכהן.
- 1.4.2 גוש 30079 חלקות 1, 116, מגרשים 1 ו - 2 ע"פ תכנית מס' 5209
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין- 220375 לבין- 220425
- רוחב: בין - 633600 לבין- 633650
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. 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.

- 2.3 מסמכי רקע נלווים:
לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת בניה בקומת כניסה, א' ו - ב' ותוספת קומה על מבנה קיים לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת 2 מעליות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור:
א. תוספת בניה בקומה כניסה, א' ו - ב' בחזית צפונית של הבנין לשם הרחבת יח"ד קיימות.
ב. תוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
ג. תוספת מעלית חיצונית בחזית מערבית של הבנין.
ד. תוספת מעלית פנימית באגף הצפוני של הבנין.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 426 מ"ר, מתוכם 349 מ"ר שטחים עיקריים ו - 77 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ - 4 קומות מעל קומת מרתף ל - 5 קומות מעל קומת מרתף.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין סגירת מרפסות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 5209, ו - 1543 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעוץ קרקעי:

5.1 טבלת יעוץ קרקעי וזכויות בניה מסכמת:

סח"י"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שורת		שטחי בנייה עיקריים		שטחים / קומות מעל למפלס 0.00 סח"י"כ	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד ע"פ רישום בטאבו	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוץ קרקעי
		מט' קומות	מט' שורת	מט' קומות	מט' שורת		מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
מוצע	מאושר בתכנית מט' 5209	מוצע	מאושר בתכנית מט' 5209	מוצע	מאושר בתכנית מט' 5209		32.5%	49.5%	15	0.780	1	אזור מגורים מיוחד
426	1576.95	1	4	77	340.58	349						
---	258.21	---	1	---	258.21	---						
426	1835.16	1	5	77	598.79	349						
סח"י"כ	2261.16	סח"י"כ	6	סח"י"כ	675.79	סח"י"כ				0.218	2	דרך קיימת או מאושרת

הערה לטבלת:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התישני"ב - 1992.

- 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 הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. יותרו תוספות בניה לבנין הקיים, כמפורט להלן:
 - א. תוספת בניה בקומת כניסה, א' ו - ב', בחזית צפונית של הבנין לשם הרחבת יחיד קיימות.
 - ב. תוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
 - ג. תוספת מעלית חיצונית בחזית מערבית של הבנין.
 - ד. תוספת מעלית פנימית באגף הצפוני של הבנין.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- 5.4 שלבי ביצוע:
- הבניה בקומות כניסה א' ו - ב' תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה. הבניה על הגג תבוצע לכל שתי יחיד סביב חדר מדרגות משותף, במקרה של ביצוע חלקי כאמור יצופו הקירות באבן.
- 5.5 סטיה ניכרת:
- * לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו.
 - * גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - * מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.

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

הוראות נוספות :

5.6

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, לגג הקומה החדשה.

6. חניה:

6.1

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

סגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב הינם להריסה, ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו ככל שהינה בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

7. סגירת מרפסות להריסה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (סגירת מרפסות להריסה) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8. תנאים למתן היתר בניה:

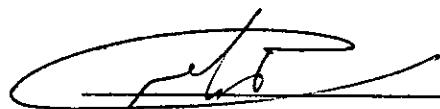
8.1

תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו, לרבות פתרון חדר המכונות למעלית המוצעת.

8.1.2 תיאום 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 וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

8.1.3 הגשת תכנית פיתוח שטח של המגרש לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.



חתימת מבעלי הקרקע ומגישי התכנית:

גליק אפרים שמואל, רח' עלי הכהן 15 ירושלים ת"ז: 058660465 טל': 5828136

בעלי קרקע נוספים :

עיריית ירושלים

ביטון מכלוף, ת"ז : 6299931 / ביטון מרדכי, ת"ז : 7961651

ארליך אליעזר, ת"ז : 30208211 / ארליך מלכה, ת"ז : 30208212

צורי מרדכי, ת"ז : 5914487 / צורי דבורה, ת"ז : 28080166

שבתאי אסתר, ת"ז : 65434 / שבתאי אריה, ת"ז : 0263199

אליאסין שלום, ת"ז : 7/473815

כהנא צבי הירש, ת"ז : 5683374 / כהנא ברינדיל לאה, ת"ז : 56829674

כהנא לאה, ת"ז : 056761141 / כהנא יהודה צבי, ת"ז : 057694473

זילברשטיין זאב, ת"ז : 066642265 / צענדערוביץ היילה, ת"ז : 038088449

שטינברג משה יצחק, ת"ז : 577874 / שטינברג (ליבוביץ) דבורה, ת"ז : 2217096

טברסקי יצחק, ת"ז : 25019746 / וויס קילה שרה, דרכון : 110498540

אברהמוף שמואל, ת"ז : 67256

רוטנר יצחק אברהם, ת"ז : 5557602 / באבד פרידה, ת"ז : 1/759478

גולדמן אהרון, דרכון : 003430159

זילברשטרום רחל, ת"ז : 56698731 / זילברשטרום שלמה, ת"ז : 55701593

יפת בנימין, ת"ז : 1257217 / יפת אסתר, ת"ז : 5504496

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת
23156

חתימת המתכנן :

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז : 1393787 טל' : 9933021 מ.ר. 23156

10.5.07

תאריך :

משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 12529
 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית
 בשינוי מס' 16105 ביום 18.11.05
 מינהל התכנון

משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 12529
 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית
 בשינוי מס' 16105 ביום 18.11.05
 יו"ר הועדה