

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 9184
שינוי לתכנית מס' 1042
תכנית חלוקה בהסכמה ותכנית חלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9184 שינוי לתכנית מס' 1042 (להלן: התכנית).
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו החכול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: כ-513 מ"ר.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכי בית וגן רח' מיכלין מספר 22
 - 1.4.2 גוש 30341 חלקה 99
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך 217/910 לבין 217/950
רוחב 630/025 לבין 630/100
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלוים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק. מ. 1:250 (להלן: התשריט).
 - 2.1.3 ניספחים: תכנית בינוי הערוך בק. מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחיד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.
- 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלוים:

לתכנית נלווה מסמך דברי הסבר כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.

3. מטרות התכנית

- 3.1 מהות התכנית, הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- 3.2 שנוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 741 מ"ר וקביעת שטחי בניה מירביים בחלקה ל-1623 מ"ר מהם 1382 מ"ר שטחים עקריים, ו-241 מ"ר כשטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ-4 ל-5 קומות.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתכניות אחרות.
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (לרבות השנויים) וכן ההוראות שבתכנית מסי 1042 וההוראות שבתכנית זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעדי קרקע
 5.1 טבלת יעדי קרקע וזכויות בניה מסכמת.

תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מסי יחיד	שטח המגרש בדונם	מסי מגרש	יעוד המגרש
מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	9	0,750 ד'	1	מגורים מיוחד
					51

שטח בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים במי"ר												
מסי קומות		סה"כ מירבי	סה"כ עיקר ושרת		שטחי שירות			שטחים עקריים				
מאושר	מוצע		מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר ומוצע	מוצע	סה"כ מאושר	כולל הקלה 1'	סה"כ	
4	5	1506.66	625.56	881.1	240.62	98.44	142.18	1381.8	642.7	739.10	739.10	סה"כ
		1623	741	881	241	98	142	1382	643	739	739	סה"כ מעוגל

1* לפי תיקי היתר 73/56.2 73/56.1 73/56

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.
- אין בניה מתחת למפלס 0.00

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין ומותחם בקו כחול הוא איזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם כבאזור מגורים 1.

5.2.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 קוי בנין.

- קו בנין לתוספת עמודה מסומן באדום ע"ג התשריט בקו נקודה.
- קו בנין לתוספת קומה מסומן באדום ע"ג התשריט בקו מקווקו.
- קו בנין לתוספת מרפסות מסומן בכחול ע"ג התשריט בקו מקווקו.

5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח:

1. גובה הגג יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון. סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 3. תותר סגירת מרפסות באלומיניום פרופיל 7.000 ובצבע לבן בלבד.
- 5.3 שלבי הביצוע: התוספות יבנו מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שניה ובמקרה של בניה חלקית כגון קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד תהיה גמר הגג כמרפסת תיקנית לרווחת הדירה שמעליה.
- 5.4 סטייה נכרת:
- 5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - 5.4.2 קוי הבנין המסומנים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה נכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
- 5.5 הוראות נוספות:
- 5.5.1 קולטי שמש ואו מתקנים אחרים הנמצאים על הגג הקיים יועברו אל הגג החדש ע"י ועל חשבון בעל הבקשה להיתר בניה.
 - 5.5.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
6. חניה:
- 6.1 החניה תהיה עילית, מקורה בחלקה ומיקומה כמצוין בנספח מס' 1.
 - 6.2 מספר מקומות החניה הוא כמופיע בנספח מס' 1.
7. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
8. תנאים למתן היתר בניה:
- בנוסף על האמור בסעיף 5.4 (סטייה נכרת), תנאי למתן היתר בניה יהיה: תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
9. הפקעה:
- 9.1 שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ה - 1965 וירשמו על שם עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
10. רישום החלוקה:
- 10.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך 3 חודשים מיום אשר תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
 - 10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.1 רשאית: הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
11. היטל השבחה:
- הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
12. תשתית:
- בעל הזכויות במקרקעין אחראי לתן על חשבונו בלבד תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים בשטח הנ"ל ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה. ביצוע כל עבודות/תיקונים כמפורט לעיל תנאי למתן טופס 4.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה כתנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:

שם	משפחה	ת.ז.	חתימה
אברהם X קי"ח 2	ליפקה	29004868	<i>[Signature]</i>
חיים ד.	סילבר	244703	
חיים	הונפרץ	955225	<i>[Signature]</i>
אסתר	אקמן	1015127	
שלמה כינה באק	בקשע	56196058 8-0918093	<i>[Signature]</i>
בנימין	עדס	36505303	<i>[Signature]</i>
עופר	כהן	59772327	<i>[Signature]</i>
אברהם	קלמן	5979437	<i>[Signature]</i>

מגישי התכנית:

[Signature] ליפקה אברהם ת.ז. 29004868
מיכלין 22 טל: 6432839

[Signature] קלמן אברהם ת.ז. 5979437
מיכלין 22 טל: 6430511

חתימת המתכננים:

[Signature] אדרי גלר דינה ת.ז. 302107289
רח' רובין רשיון מס' 48246

[Signature] חדש יוסף ת.ז. 003804986
אבינדב 17 טל: 02-5820533

תאריך: 21.5.07

[Circular Stamp]
משרד הפנים מחוז ירושלים
פקדת תכנית מס' 2184
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבחה מס' 1106 ביום 9.9.06
[Signature]
יו"ר הועדה

[Circular Stamp]
משרד הפנים מחוז ירושלים
פקדת תכנית מס' 2184
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבחה מס' 1106 ביום 9.9.06
[Signature]
יו"ר הועדה