

- 1 -

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומיתתכנית מס' 11130 א'שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושליםתכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא, תכנית מס' 11130 א'

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

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

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1.3. שטח התכנית: 0.842 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ישוב: ירושלים, שכונה: גבעת מרדכי, רחוב שח"ל 18.

1.4.2. גוש 30184, חלקות 33 בשלמות.

1.4.3. קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 218775 לבין 218825

רוחב: בין 629700 לבין 629775

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

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. נספח:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1), הערוך בק.מ. 1:100.

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 המצויין בתשריט, בהוראות

התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה ביניהם -

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. תצלומי הבניין מ-4 חזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת הקרקע ובקומה א' הקיימות, לשם

הרחבות יחיד קיימות.

3.2. צירוף מרפסות פנימיות לחישוב השטחים העיקריים של הדירות.

3.3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד.

3.4. הגדלת אחוזי הבניה המירביים תוך קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח

ל- 558.11 מ"ר שימושים עיקריים.

3.5. קביעת קווי הבניין המירביים לתוספות הבניה כאמור.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 2271 וההוראות שבתכנית מס' 11130 א' זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ	סה"כ		חלקי שרות			שימושים עיקריים			שטח החלקה בדונם	יעוד החלקה
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר		
558.11	16.77	541.34	-	-	-	558.11	16.77	541.34	שטחים מעל למפלס ה-0.00	אזור מגורים 5 מיוחד
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	
558.11	16.77	541.34	-	-	-	558.11	16.77	541.34	סה"כ	

הערות לטבלה:

* שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 5 מיוחד.

5.2.1. השימוש המותר באזור זה הוא מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתח:

- (א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הדרומית, המערבית והצפונית, ע"י סגירת מרפסות מקורו קיימות וצירופן לדירות לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) מספר הקומות המירבי יהא 2 קומות מעל קומת מחסנים. גובה הבניה המירבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- (ג) שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
- (ד) הגגות יהיו גגות רעפים.

5.3. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בשלבים, וכל חלק ניתן לבניה באופן עצמאי ובנפרד.

5.4. סטיה נכרת:

לא תותר תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות כאמור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מספר יחידות הדיור המירבי המותר בשטח הוא 4 יחידות דיור.

5.5. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6. תנאים למתן היתר בנייה:
בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), לעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:
6.2. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
6.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם החזיתות, גינון ונטיעות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
6.3. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכו' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.
7. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
8. קולטי שמש על הגג:
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
9. היטל השבחה:
(א) הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שנתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

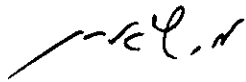
10. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

שיאון מזל, רח' שח"ל 18, גבעת מרדכי, ירושלים, מיקוד 93 702
טל. 02-6788054 ת.ז. 63285217



חתימת מגישי התכנית:

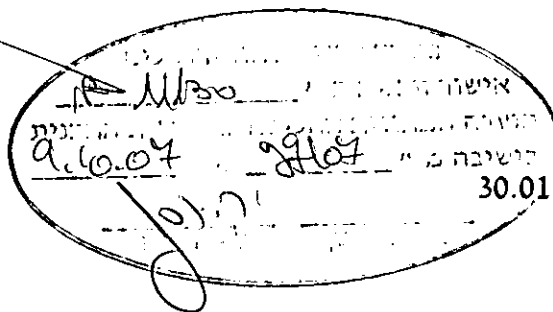
שיאון מזל, רח' שח"ל 18, גבעת מרדכי, ירושלים, מיקוד 93 702
טל. 02-6788054 ת.ז. 63285217



חתימת המתכנן:

אדריכל יובל תאודור, רח' שחר 11, בית הכרם, ירושלים, מיקוד 96 263
ת.ז. 5237918, מ.ר. 34327, טל. 02-6525459, פקס. 02-6522245

יובל תאודור
אדריכל מתכנן ערים
מ.ר. 34327
טל: 077-3625459 ירושלים
20-02-2008



תאריך: 30.01.08

דברי הסבר לתכנית מס' 11130 א'

1. תאור התכנית המוגשת והרקע להגשתה:
בבנין הקיים בחלקה בוצעו בעבר תוספות בנייה בהיתר, אך נוספו סגירות של מרפסות מקורות, שצורפו לשטחי הדירות.
בעבר הוגשה תכנית 11130 שביקשה לאשר גם תוספות בנייה אחרות, אך נדחתה. תכנית זו, מטרתה לאשר את סגירת וצירוף המרפסות לדירות, גם אלו שכבר נסגרו וגם כאלו שעדיין לא נסגרו ע"מ ליצור חזית אחידה והרמונית לבניין, כך שלא יראה כאוסף של תלאים.
2. לבניין ניתנו בעבר היתרי בנייה שונים להרחבת הדירות, והבנייה על פיהם בוצעה.
3. הבנייה הקיימת בפועל היא בהתאם להיתרי הבנייה כאמור, אך נוספו לה סגירות וצירוף שטחי מרפסות לדירות.
4. מגישת התכנית היא בעלי דירה מס' 2 בבניין. הוגשה הסכמת שכן נוסף, דהיינו יש הסכמת 50% מבעלי הדירות.
5. תכנית זו מוגשת לאחר דחייתה של תכנית מס' 11130, ולאחר תיאום כוונות לגבי הדגשת תכנית זו.