

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר מק / 10395
שינוי לתכנית מספר 4565 א ו-4565 ב

1. שם התכנית ומיקומה:
 - תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/10395.
 - שינוי לתכנית מספר 4565 א' ו-4565 ב
 - א. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
 - ב. שטח התכנית: 0.608 ד'.
 - ג. מיקום התכנית: ירושלים שכונה: גונן. רחוב אלכסנדריון מספר 14 גוש: 30144
 - חלקה: 20 חלקי חלקות 21, 39, 5.
 - קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה: אורך: בין 219/200 לבין 219/250 רוחב: בין 000/629 לבין 629/050
 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול
2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים.
 - א. מסמכי התכנית:
 1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100.
 - תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
 - התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.
 4. יחס בין מסמכי התכנית: כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביטצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר. אלא אם נאמר במפורש אחרת.
3. מטרות התכנית:
 - א. מהות התכנית: שינוי בקווי בנין מאושרים ללא שינוי בזכויות בניה מאושרות בשטח בהתאם לסעיף 62 א: (א-4) לחוק התכנון והבניה.
 - ב. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ג. קביעת הוראות בגין גדרות ובניה להריסה.
4. יחס לתכניות אחרות:
 - על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 4565 א. 4565 ב. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס מק 10395 זו.

5. טבלת יעודי קרקע : טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים							תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח	
מס' קומות מירבי	שטחי שרות במ"ר			שטחי בניה עיקריים במ"ר			מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00						
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א4565	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א4565								
3	590.3	-----	10.30	580	-----	580	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	-----	כ-54	מגורים	4	0.540	20	מגורים מיוחד
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00							
3	590.3						סה"כ							

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי 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 בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר א4565 ו-ב4565 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- תותר בניה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
 - קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור עם איקס שחור עליהם מבוטלים בזאת.
 - מודגש בזאת כי אין בשינוי זה משום תוספת בזכויות בניה בשטח.
 - זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 - מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - הוראות בינוי ופיתוח:
 - הבניה תבוצע בטיח אחיד.
 - באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 - תנאי למתן היתר בניה יהא ציפוי המבנה כולו בטיח בהתאם לתיאום עם האגף לתכנון העיר.
 - שלבי ביצוע:
 - הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

4. תחנת שנאים :
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
6. קולטי שמש על הגג :
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אל בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.
7. אזור מגורים 5 :
השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 4565 א', ו-4565 ב' לגבי אזור מגורים 5.
8. חניה :
א. החניה תהיה עילית, הכלל כמצויין בנספח מס' 1
ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
9. גדרות/מבנה להריסה :
הגדרות והמבנים המותחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במועד המוקדם שבניהם.
10. תנאים למתן היתר בניה בשטח :
בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ו') (מספר יחידות דיור) 6 (זי-3) (שלבי ביצוע) 8 (חניה) 9 (גדר מבנה להריסה), להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח :
א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, ניקוס מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה. מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
ד. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
ד. ראה סעיף 6 (ז - 1) לעיל.

בעלי הקרקע:

1 עיריית ירושלים
 5 חלקה
 ככר ספרא 1
 טלפון 6297777 - 02

מינהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו 216
 טלפון 5318888 - 02

משפחה פרטי ת.ז. כתובת חתומה

משפחה	פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימה
1: לוי	מנשה	7353503	רח' אלכסנדריון 14 י-ם
2 "	אסתר	0063250	"
3 אלעד קרינה תקוה		302054192	"
4 אלעד מאיר		51732923	"
5 מרציאנו אברהם		1061769	"

ימנית סוף ג' ימנית סוף ג'
 38

.....
 6782337

21 חלקה

1 כהן	מרק צירלס	1188401	רח' אלכסנדריון 18
2 "	אני		"
3 בנימין דליה		5173261	"
4 "	זאב	7093743	"
5 צדיק זכריה		4659045	"
6 מדינת ישראל			

39 חלקה

1 בן שושן יהודה		106827	רח' אלעזר בן יאיר 17
2 "	חיים	5042640	"
3 סימן טוב רחמים		5449804	"
4 "	אסתר	56763287	"
5 בנית אברהם		4580081	"
6 "	רחל	7085561	"
7 האגודה ללימוד מדעי הרוח מיסודו של רודולף שור	אלה	5490286	"
8 שור גואטה דניאל		5551879	"
9 לילי		5736346	"
10 שורץ יוסף		059199125	"
11 פיורשטיין נועה		056626955	"
12 ראובר ננסי		004291865	"
13 שטרן יוסף		005497635	"

ועדה מקומית: רח' י-ם
 אישור תכנית מס' 10392/08
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 108 ביום 7.1.08
 מהנדס העיר

יזם ומגיש התכנית:

אלעד מאיר ת.ז. 51732923
 רח' אלכסנדריון 14 י-ם טל. 6782337

המתכננים:

אילן אפרת אדריכל ת.ז. 505941
 רישיון מס' 08176 רח' יהודה 14 י-ם טל' 6734030
 חדש יוסף ת.ז. 5820533 טל. 003804986
 רח' אבינודב 17 ירושלים

אילן אפרת - אדריכל
 יהודה 14 י-ם טל' 6734030
 אילן אפרת - אדריכל
 יהודה 14 י-ם טל' 6734030

.....

9.3.08