



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9928

שינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2673

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9928

ושינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2673

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב

(להלן : הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250,

(להלן : התשריט),

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100

(להלן : נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית

בשלמותה.

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

שטח חלקה 276 : 752 מ"ר.

שטח חלקה 274 (חלקי) : 42 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' מורדות בית וגן, רח' הרב אלעזרי מס' 9.

גוש : 30341

חלקה : 276

חלק מחלקה: 274

מגרש מס' 14 עפ"י תכנית מס' 2673

שטח בין קואורדינטות אורך 218/025 ל- 218/100

לבין קואורדינטות רוחב 630/275 ל- 630/325

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כהול.

6. מטרות התכנית :

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספת בנייה בקומה רביעית ותוספת קומה עליונה הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת

בקומה הרביעית ובהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.

(ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.

(ד) הגדלת מספר קומות מירבי מ-4 ל-5, (קומה חמישית חלקית).

(ה) תוספת 128.3 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרביים במגרש ל- 704.7 מ"ר, מחוכם 690.3 מ"ר

שטחים עיקריים.

(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

(ז) קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות ומדרגות להריסה.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2673 7581 וההוראות שבתכנית מס' 9928 זו.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2673 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית 7581 לגבי אזור מגורים מיוחד.

בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח :

(1) קירוי חדר המדרגות ותוספת בניה בקומה רביעית (מפלס +9.30)

(2) תוספת קומה עליונה חלקית (מפלס +12.40). לשם הרחבה יח"ד הקיימת בקומה שמתחתיה,

בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קו הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים הם 721.1 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ במ"ר		שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
704.7	111.9	592.8	114.4	-4.2	118.6	592.8	118.6	474.2	שטחים מעל למפלס ה-0.00
704.7	111.9	592.8	114.4	-4.2	118.6	592.8	118.6	474.2	סה"כ

הערות לטבלה :

השטחים המוצעים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התש"נ"ב, 1992.

(ג) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות. (קומה חמישית חלקית).

- גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .
- (ד) מס' יחידות הדיוור המרבי בבניין יהא 4 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיהול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- (ז) שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה יהא הפקדת ערבות בנקאות ע"ש עיריית ירושלים, על מנת להבטיח שיקום נזקים שיגרמו לכביש/למדרכה כתוצאה מהבניה, ולשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר.

10. חניה פרטית :

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם היא תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין הקיים בשטח.

11. בנין/גדר/מדרגות להריסה :

המדרגות הגדר והבניין המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת הוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

14. קולטי שמש על הגג :

(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

15. היטל השבחה :

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. 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 על ידי עיריית ירושלים.

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 תנאי למתן טופס 4.

חתימות בעלי הקרקע :
 אליאב אביטל ת.ז. 59783324
 אליאב עדי ת.ז. 59678987
 ליבוביץ ראובן ת.ז. 5971111
 ליבוביץ ליאת ת.ז. 24611188
 מזרחי בנימין ת.ז. 32073678
 שמאי משה יגאל ת.ז. 022077598
 שמאי איילת ת.ז. 023869308

כתובת: רח' אליעזרי 9 בית וגן, ירושלים

חתימות מגישי התכנית : אליאב אביטל ת.ז. 59783324
 אליאב עדי ת.ז. 59678987
 כתובת: רח' אליעזרי 9 בית וגן, ירושלים
 טל : 02 - 6426444

חתימת המתכנן : י. הניג

יהודה הניג - אדריכל
 הפעמון 7 מעלה אדומים.
 טל : 02 - 5351394 ת.ז. 51152957

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפדת תכנית מס' 9928
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 1/02 ביום 6.5.07
 יו"ר הוועדה

9928
 4/08
 14.2.08

תאריך : 23.11.2005
 עדכון : 3.6.07