

מהוזו ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 מרחב שיפוט מוניציפאלי ירושלים
 תכנית מס' 9918
 שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
 (שנוי תכנית מתאר מקומית)
 "תכנית מפורטת"

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9918, שנוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: כ- 0.465 דונם.
- 1.4 מקום התכנית: 1.4.1 עיר: ירושלים, שכונה: כרם אברהם, רח': עובדיה 30.
- 1.4.2 גוש: 30082 חלקה: 27
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה
 אורך בין 220500 לבין 220550
 רוחב בין 632125 לבין 633200.

הכול עפ"י 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 גיליון אחד של גספח בינוי הערוך בק"מ 1:100 (להלן: גספח מס' 1).
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
 - 2.2.1 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הוספת שטחי בניה, קומה ויה"ד לבניין קיים.
- 3.2 שנוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בניה לשם הרחבת יה"ד, ובניית 2 יחידות דיור חדשות, בהתאם לגספח הבינוי.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 278 מ"ר המהווים שטחים עיקריים, ושטחי שירות בהיקף של 32 מ"ר סה"כ 310 מ"ר.
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראות כגין מבנים להריסה ועצים להעתקה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית מתאר) לרבות השנויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 9918 זו.

5. יעודי קרקע
5.1 טבלת יעודי קרקע

תכסית בינוי מרבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	7	0.465		מגורים מיוחד
170.62%					

מס' קומות		סה"כ	שטחי שרות			שטח עיקרי			
מוצ ע	מאושר		סה"כ	מוצ ע	קיים	סה"כ	מוצ ע	קיים	
4	3	794	78	33	46	716	278	439	שטחים/ קומות מעל מפלס 0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים/ קומות מעל מפלס 0.00
4	3	794	78	33	46	716	278	439	סה"כ

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות וכהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט כפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד.
 - 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
 - 5.2.2 זכויות והוראות הבנוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
 - 5.3 הוראות בנוי ופיתוח:
 - א. תותר תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות, והרחבת יחידת הדיור שבמפלס +7.39, ובניית 2 יח"ד חדשות בקומה נוספת, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 - ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיהול אבן הבניה הקיים.
 - הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 - 5.4 שלבי הביצוע: הבניה תהיה בעמודות. כל עמודה בהינף אחד.
 6. סטיה ניכרת:
- מספר יח"ד בבנין יהיה 7, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספת 2 היחידות המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתור בניה בשטח.
7. חניה פרטית:

החניה תהיה עילית כמצוין בנספח מס' 1. מספר מקומות החניה – 1 ע"פ אישור מחלקת הדרכים בעיריה.

8. מרפסת, מדרגות וגדר להריסה:

המרפסת, המדרגות והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. עצים להעתקה:

העצים המסומנים בתשריט בקו כתום מיועדים להעתקה, ויועתקו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

10. בנוסף על האמור לעיל בסעיפים 4,5 (שלבי ביצוע) 6 (סטיה ניכרת – יח"ד) 9 (עצים להעתקה), להלן התנאים למתן היתר בניה:

א. תנאי למתן טופס איכלוס יהיה ביצוע בפועל של תוכנית פיתוח מאושרת ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.

ב. לעת מתן היתר הבניה תידרש חו"ד ועדת השימור, וכן הבניין יהוזק בהתאם לתקן 413 כנגד רעידות אדמה.

ג. הגשת מפרט לשיפור חזיתות קיימות וביצועו בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

11. תחנת שנאים

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו

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

13. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע 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 וכל האביזרים 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 ולהנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

שם	מספר ת.ז. ורשיון	כתובת	טלפון	חתימות
<u>יזם ומגיש התכנית:</u>				
שועלי אפרים ע"י יפוי כח	ת.ז. 004896247,	רח' בורוכוב 8 רעננה,	050-5215465	
<u>בעלי הקרקע:</u>				
ישיבת רבנו מרן אברהם יצחק הכהן קוק ז"ע				
קונופניצקי יוסף וקונופניצקי חוה	ת.ז. 006925663, ת.ז. 001458785,		טל: 02-6524793	
שפיצר חנה ושפיצר אברהם צבי,	ת.ז. 144589, ת.ז. 152576		טל: 02-5389461	
פריד מרדכי,	ת.ז. 7524		טל: 02-5388407	
קויפמן מרדכי וסמט יוסף	ת.ז. 044695435, ת.ז. 055628770		טל: 02-5389254	
<u>עורך הבקשה:</u>				
אד' אילן אפרת,	ת.ז. 505941, רשיון מס' 08176,	רח' יהודה 14 בקעה,	טל: 6734030	
יוסף חדש	ת.ז. 003804986	רח' אבינדב 17,	טל: 02-5820533	

אילן אפרת - אדריכל
 חתום על בקשה ידועים
 טל: 08-4000000

אילן אפרת
 יוסף חדש
 חתום על בקשה ידועים