

1010465

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9488

שינוי לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

שם התכנית :

.1

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 9488

שינוי לתכנית 1042

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .

(להלן: התכנית)

מסמכי התכנית

.2

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב

(להלן: הוראות התכנית)

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

(להלן התשריט)

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

(להלן : נספח מסי 1)

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה .

גבולות התכנית :

.3

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

שטח התכנית :

.4

כ- 867 מ"ר

מקום התכנית :

.5

ירושלים, שכ' בית וגן רח' הפסגה מס' 61 .

גוש: 30342 חלקות : 83 , וחלק מהדרך .

שטח בין קואורדינטות אורך 630325 ל 630250

לבין קואורדינטות רוחב 217700 ל 217625

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6.

מטרות התוכנית :

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד .
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
  1. הפיכת שטח מילוי בקומת קרקע למעבר למחסנים ותוספת בניי באותה הקומה לשם תוספת מחסנים.
  2. תוספת בנייה בקומות א', ב', ג', לשם הרחבת יח"ד קיימות.
  3. תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.כל האמור לעיל בהתאם לניספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה כאמור .
- ד. הגדלת מס' קומות מ4- ל5- קומות. (קומה חמישית חלקית)
- ה. תוספת 329.98 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המירביים בהלקה ל- 1032.16 מ"ר, מתוכם 629.42 מ"ר שטחים עיקריים.
  - ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
  - ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
  - ח. קביעת הוראות בגין ת.צ.ר.

7.

כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתוכנית מס' 9488 זו.

8.

הוראות התוכנית :

הוראותיה של התוכנית 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 התוכנית 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 על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים מיוחד , בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א . יותרו הבינויים הבאים בשטח:
    1. הפיכת שטח מילוי בקומת קרקע (מפלס +0.00, +1.17) למעבר למחסנים ותוספת בניי באותה הקומה לשם תוספת מחסנים.

2. תוספות בנייה בקומות א' (מפלס +3.06, +4.23), ב' (מפלס +6.12, +7.29), וג' (מפלס +9.18, +10.35). לשם הרחבת יח"ד קיימות.

3. תוספת קומה עליונה במפלסים +12.24, +13.41 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1032.16 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטח שרות במ"ר			שטח עיקרי (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1032.16	329.98	702.18	72.76	_____	72.76	959.4	329.98	629.42	שטחים מעל ה 0.00
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	שטחים מתחת ה 0.00
1032.16	329.98	702.18	72.76	_____	72.76	959.4	329.98	629.42	

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות (קומה חמישית חלקית), מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
- ד. מס' יחידות הדיוור המרבי בבניין לא יעלה על 9 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיוור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות זודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי ביצוע:

1. בניין הקומה עליונה במפלס +10.35 תבנה בהינף אחד ללא קשר ליתר הבינוי הבוצע בבניין.
  2. הבנייה בקומות קרקע, א', ב' תבנה בעמודות שלימות בלבד.
- היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע, בו זמנים של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

ח. סטייה ניכרת: .

1. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
2. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

10. חניה פרטית :

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

11. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה :

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965

13. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- א. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות בגין ת.צ.ר.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.
- ד. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9488 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ה. במידה שלא תוגש הת.צ.ר תוך שלושה חודשים, כאומר לעילת תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- א. מידעם אישורה של תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל ( למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים ), לאישורה ככשרה לרישום.  
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת השמל לעניין הצורך בשנאי .  
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת השמל ובאישור רשויות התכנון .

16. אנטנות טלביזיה ורדיו:

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

17. קולטי שמש בגג :

- א. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע ( ללא דודים ).  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

18. 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.

19. תשתית :

- מגישי התוכנית 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 על ידי מהנדס העיר .  
מגישי התוכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .  
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

בעלי הקרקע :

הרבסט אריה, ת.ז. 67599

צלניק מורדכי, ת.ז. 69015

בן ישי הכהן דוד, ת.ז. 014042501

בן ישי הכהן מזל, ת.ז. 016588949

עמנואל מיכאל מאיר, ת.ז. 1474183

עמנואל רחל יוכבד, ת.ז. 01/3697883

בן שאול יעקב, ת.ז. 1276730

בן שאול דבורה, ת.ז. 696061

הזנפרץ הופפר נעמי, ת.ז. 6995675

הזנפרץ שמעון נתן, ת.ז. 4552254

צלניק רבקה, ת.ז. 041156597

צלניק דוד אפרים, ת.ז. 690172

פרימן רוזה

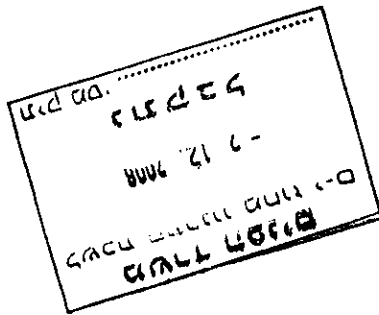
ברסלויער משה, ת.ז. 710002

ברסלויער חנה רבקה, ת.ז. 6971892

בורנשטיין חנוך, ת.ז. 012436101

חידקל מרגלית, ת.ז. 15150386

כהן שמעון, ת.ז. 53617031



חתימות:

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

מגיש התוכנית :

ברסלויער משה ת"ז: 710002

רח' הפסגה 61, בית וגן י-ם

טל: 02-6421425

בורנשטיין חנוך ת"ז: 012436101

רח' הפסגה 61, בית וגן י-ם

טל: 02-6426882

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

*[Handwritten signature]*  
רוני שנית  
30.11.08

