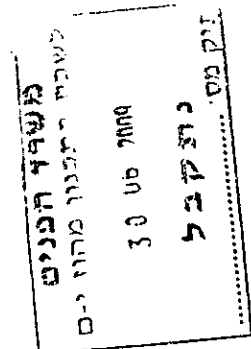


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11834
שינוי לתכנית מס' 3372



1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|---|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11834 שינוי לתכנית מס' 3372. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 0.799 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: תל ארזה, רח': אליעזרוב, בית מס': 10 | |
| 1.4.2 גוש 30105 חלקה 72, | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין- 220675 לבין- 220750 רוחב: בין - 633700 לבין- 633775 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- | | |
|--|-------|
| מסמכי התכנית: | 2.1 |
| 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | 2.1.1 |
| גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | 2.1.2 |
| גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"). | 2.1.3 |
| יחס בין מסמכי התכנית: | 2.2 |
| כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1 ו - 2. 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. תמונות מכל החזיתות.
ג. חישוב שטחים

3. מטרת התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יחיד קיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יחיד קיימות.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס +9.00 להרחבת דירה קיימת במפלס זה.
- 3.5 צרוף שטחי מרפסות פנימיות מקורות לשטחי המגורים של יחיד קיימות.
- 3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 426 מ"ר, מהם 357 מ"ר שטחים עיקריים ו - 69 מ"ר שטחי שרות.
- 3.7 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה המוצעות .
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.9 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין מרפסת וסגירת מרפסות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים), וכן ההוראות שבתכנית 3372, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 קווי הבניה המירביים לתוספות הבניה יהא כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.3 תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין במפלסים 2.50 -, 0.00 +, 3.00 +, 6.00 +, 9.00 +, לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם למסומן בקו אדום לנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.2.4 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.5 מס' יחידות הדיור בבנין הוא 7 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.2.6 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד לכל עמודה תוספת הקומה תבוצע בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספתות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - גובה הבניה כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.
 - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

- שלבי הביצוע המפורטים הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב 2002.

6. חניה:

6.1

מסי מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. מרפסת, סגירת

מרפסות להריסה:

המרפסת וסגירת המרפסות המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

8. חזיתות לניקוי:

החזיתות המסומנות בתשריט בצבע סגול הן חזיתות לניקוי, תנאי למתן היתר יהא תיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו, לנושא הניקוי שיכלול מתן ערבות לביצוע ניקוי החזיתות.

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 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

10. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (מרפסת וסגירת מרפסות להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

- 10.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון לסגירת המרפסות יהא תיאום עם מהנדס העיר ליצירת חזית אחידה של סגירת המרפסות.
- 10.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 10.3 הסדרת חזיתות הבנין והסרת אלמנטים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 10.4 תאום עם מפקדת הג"א.
- 10.5 תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות הסמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.

10.6 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס
 הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את
 האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים,
 ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה.
 10.7 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו,
 קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי
 המקרקעין ובסמוך. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את
 התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם,
 למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע: אב קרן
 דוד פרוש, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 054853668 טל': 5386507
 בעלים נוספים:
 נחום רכטשפר, ת"ז: 02380959
 פאטאש בע"מ, חברה 1168056 - 51

L. ed.

חתימת מגישי התכנית: אב קרן
 משה הופמן, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 052626512 טל': 5371790
 חיים רוזן, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 050518463 טל': 5386902
 דוד פרוש, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 054853668 טל': 5386507
 לאה פרגר, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 024039257 טל': 5389647
 אליעזר קויפמן, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 000994194 טל':
 נחמה שיינגרטן, רח' אליעזרוב 10 ירושלים ת"ז: 05485891 טל':

אלה זילברמן
 אדריכלית
 מ.ר. 107386

חתימת המתכנן: אלה זילברמן
 אדרי' אלה זילברמן, רח' בן יהודה 34 ירושלים ת"ז: 16582892 טל': 6242731
 מ.ר. 107386

תאריך: 30.06.09
 משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11834
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 ביום 09.06.09
 יו"ר הועדה
 מנכ"ל תכנון