



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
מרחב שיפוט מוניציפאלי ירושלים
תכנית מס' 10144
שינוי לתכנית מס' 5062 ו- 7300
ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים
"תכנית מפורטת"

1. שם התכנית ומיקומה:

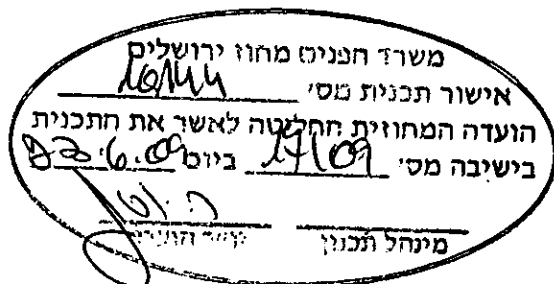
- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10144 שינוי לתכנית מס' 5062 ו- 7300 (להלן התכנית)
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית – 2.134 ד'.
- 1.4 מיקום התכנית
 - 1.4.1 ירושלים שכונת רמות א' רח' צפרירים 17.
 - 1.4.2 גוש 30716 חלקה 8
 - 1.4.3 קאורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 219/925 לבין 220/000
רוחב: בין 636/250 לבין 636/325
הכל 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)
 - 2.2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1: 250 (להלן: התשריט)
 - 2.2.3 נספחים:
- גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1: 200 הכולל את נספח הבינוי המוצע (להלן: נספח מס' 1).
נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקוי בנין שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במקרה של סתירה ביניהם יתולו הוראות תכנית זו. אלא אם נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 לתכנית זו נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית הוספת שטחי בניה למטרת מגורים לבנין קיים וזאת לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות דיור קיימות ועבור תוספת מחסנים בקומת מרתף.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף 615מ"ר ו- 309 מ"ר שירות.
- 3.4 שינוי קוי הבניין וקביעת קוי בניין חדשים.
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



4. יחס לתכניות אחרות

4.1 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים וההוראות שבתוכניות 5062 ו-7300 וכן ההוראות שבתכנית זו.

5. יעודי קרקע 5.1

תכנית בנוי מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד המגרש
מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	32	2.134 ד'	8	מגורים מיוחד
15.94	43.11				

שטחי בניה מ"ר								
סה"כ שטח		שטחי שרות			שטח עיקרי			
מוצע	קיים ומאושר	תוספת מוצעת בת.ב.ע. 10144	תוספת מאושרת בת.ב.ע. 7300	קיים	תוספת מוצעת בת.ב.ע. 10144	תוספת מאושרת בת.ב.ע. 7300 ו- 5062	קיים	
615	4167.04	—	31.04	—	615	1194	1*	מעל מפלס 0.00 2942
522	212.53	309	—	212.53	—	—	—	מתחת למפלס 0.00

2*

1*

165.45 מ' לפי תיק היתר 73/681
47.08 מ. לפי תיק היתר 00/859

212.53

2415 מ' לפי תיק היתר 73/681
293 מ' לפי תיק היתר 00/859
234 מ' לפי תיק היתר 00/859.1

2942 מ'

הערה לטבלה

שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992. שטחי המרפסות חושבו כשטחים עיקריים.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם כבאיזור מגורים 1.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

א. גובה הגג יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ב. תותר תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות ובתחום קוי הבנין המסומנים בטוש אדום.

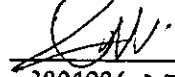
ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

- 5.3 **שלבי ביצוע:**
- 5.3.1 הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהיה גמר הגג של התוסי מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצא בזה.
- 5.3.2 מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 5062 ו-7300 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9104 זו ממשיכות לחול.
- 5.4 **סטיה ניכרת**
- 5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור. בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2 כמו"כ לא תותר תוספת מרפסות בגין התוספות הנ"ל,
- 5.4.3 קוי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קוי הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית), התשס"ב 2002.
6. **עצים לעקירה**
- העצים המסומנים בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם ויעקרו על פי כל דין לאחר אישור המתלקה לשיפור פני העיר.
7. **תנאים למתן היתר בניה :**
- 7.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (הוראות בינוי) 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (סטיה ניכרת) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם :
- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של התוספות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. וקבלת אישור.
- 7.1.2 הגשת תכנית פיתוח בק"מ 1:100 ואישורה ע"י מהנדס הועדה או מי מטעמו.
- 7.1.3 כל בקשה להיתר בניה תלווה בהתחייבות לביצוע גינון והחזקתו, סביבת תוספת הבניה, נשוא הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר הבניה.
8. **היטל השבחה**
- 8.1 הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- 8.2 לא יוצא היתר בניה קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
9. **תשתיות**
- מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או 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 ע"י עיריית ירושלים.

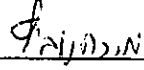
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מותקן בין על קרקעי ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת המתכננים


 חדש גוסף ת.ז. 3804986
 רח' אבינדב 17-25820538
 יהודה 14 בקי ירושלים
 טל 02-611030
 אפרת אילן ת.ז. 505941
 רשיון מס' 8176
 רח' יהודה 14 טל. 6734030

חתימת מגישי התכנית


 כהנוביץ מרדכי ת.ז. 057431322
 רח' צפרירים 17 טל: 5869101
 ברגר שלמה ת.ז. 59819029
 רח' צפרירים 17 טל: 5869788

בעלי הקרקע:

מ.מ.י.

מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.	מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	מס' ת.ז.
1.	נורני	שמעון	059841510	17	ניאזוף	משה	678987
	נורני	פרידה	014591705		ניאזוף	לאה	6804186
2.	פוסטבסקי	אליעזר יהודה	036620763	18	אהרטריו	לאה	25550211
	פוסטבסקי	הדסה	056613653		אהרטריו	חנוך	303333587
3.	כהנוביץ	מרדכי	057431322	19	אוירבך	רפאל	059719336
	כהנוביץ	חיה לאה	059776245		אוירבך	בלה	023878127
4.	מדינת	ישראל		20	מייזליט	שמעון	24280299
					מייזליט	זיסל	24813503
5.	גיא	רבקה	5005519	21	ברגר	שלמה	5981029
					ברגר	יהודית	28670818
6.	לרנר	חיה	036024180	22	טאובר	יונה זאב	38947305
	לרנר	תיים שלמה	034395038		טאובר וינטר	אילה	035814904
7.	רובנשטיין	רחל	2282848	23	רוטמן	שרה	2418873
	רובינשטיין	צבי	2364579		רוטמן	יוסף	05845566
8.	ליבוביץ	חיה ברכה	043230176	24	גולדנברג	איזידור	01673985
	הורן	אליעזר אפרים	036025534		גולדנברג	רומאנוב לריס'	016739864
9.	אגאי	אברהם	051731354	25	מור יוסף	עובדיה	27022300
					מור יוסף	רחל	78863149
10.	דנינו	יעקב	033752056	26	דמיטרי	חזנקין	015825938
	דנינו	בתיה	033752056		במברגר	רבקה	058729922
11.	ווייס	צופיה	040645624	27	אברך	יהודה לייב	310483680
	וויס	דוד שמואל	031677800		אברך	נדיה	310079868
12.	בן חמו	סימי	060029527	28	קמיל	שמואל	061276432
					קמיל	נאוה	039988084
13.	נזרי	שרה	6002955	29	אברהמי	יעקב	28076446
	נזרי	אלי	6779487		אברהמי	חנה	25398975
					פינקל	שמריהו יוסף	025124900
					פינקל	אפרת	029714599
14.	הניג	יוסף יצחק	05782933	30	יום טוב	יהודה	7387213
	הניג	ציפורה	069834539		יום טוב	רבקה	7185503
15.	בן שמעון	שרה	2805975	31	כהן	אפריים	021357488
	בן שמעון	רפאל	2373041		כהן דונט	אסתר	036022747
16.	זעפרן	ריימונד	314015587	32	הקשר	יצחק זאב	25210667
	זעפרן	רבקה	314015595		הקשר	חיה אסתר	32778029
					ויצמן	שמעון	038093082
					ויצמן	מרים	300188737