

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9736תכנית מתאר מפורטתשינוי 03 / לתכנית מס' 1998 ב'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9736 שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 1998 ב', התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גליון 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:** כ- 490 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי' מלחה, רח' הדישון מס' 22. גוש 30455 חלקה 13, שטח בין קואורדינטות אורך - 217325 ל- 217375 ובין קואורדינטות רוחב - 628900 ל- 628950. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד (הכפר) לאזור מגורים מיוחד. (ב) קביעת בינוי לבניית בנין בן 3 קומות שישמש כיחידת דיור אחת. (ג) קביעת קוי בנין לבניה, כאמור. (ד) תוספת 374 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל- 635 מ"ר מתוכם 392 מ"ר שטחים עיקריים. (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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 שבתכניות מס' 1998 ב', וההוראות שבתכנית מס' 9736 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים 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 על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1998 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד (הכפר) בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות להלן:

(א) יותר בינוי לבניית בנין בן 3 קומות שישמש כיחידת דיור אחת בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, לבניה על קרקעית ובקו נקודתיים בטוש אדום לבניה תת קרקעית.

(ב) שטחי הבניה המרביים הם 635 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
327	122	205	35	20	15	292	102	190	מעל למפלס 0.00
308	252	56	208	152	56	100	100	---	מתחת למפלס 0.00
635	374	261	243	172	71	392	202	190	סה"כ

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי' יחידות הדיור המירבי בחלקה יהא 1 יח"ד. ותירשם 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 וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שיגרמו לכביש והמדרכה הסמוכים לחלקה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לטובת עיריית ירושלים (סכום הערבות ייקבע בשלב היתר הבניה).

- א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעקב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה תת קרקעית ובהתאם למסומן בנספח מס' 1.

10. חניה פרטית:

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

11. תחנת שנאים:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. אנטנות טלויזיה
ורדיו:

(א) בגגות שטוחים 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.

13. קולטי שמש
על הגג:

(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.

14. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

15. תשתית:

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 בין 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

חתימת בעלי הקרקע: _____
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית: חנה בלע
בראשי חנה, רח' גדעון האוזנר 32 ירושלים ת"ז: 8-4519601 טל': 6449796

חתימת המתכנן: יצחק רוזנבלו
יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021

תאריך: 23.9.04

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
21-03-2005
נתקבל
תיק מס'

גאודע-ניהול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9736
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5105 ביום 20.3.05
סמנכ"ל תכנון _____
י"ד הועדה _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9736
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 404 ביום 20.3.05
י"ד הועדה _____