

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9531

שינוי מס' 01/04 לתכניות מס' 2675, 2675 א'

(תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9531 שינוי מס' 01/04 לתכניות מס' 2675, 2675 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה 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- 1371 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' בית וגן - מורדות הולילנד, רח' גדעון האוזנר 5. גוש 30195, חלקה 215. (חלקה 3 ישנה). שטח בין קואורדינטות אורך 218090 לבין 218150. ובין קואורדינטות רוחב 629560 לבין 629610.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי ביעוד הקרקע מאזור מגורים 5 מיוחד בהתאמה לטופוגרפיה ושטח לעבודות עפר לאזור מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לתוספת שטחים לבנין קיים עבור הגדלת יחיד קיימות ללא תוספת במספר יחידות דיור, וללא שינוי בקווי הבנין הקיימים, כמונחה בנספח הבינוי.
 - ג. קביעת גובה בניה ומסי' קומות בהתאם לבנין הקיים.
 - ד. תוספת 145 מ"ר עיקרי וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל-1578 מ"ר מתוכם 913 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין שטח לעבודות עפר לביטול.
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' 2675, 2675 א' ובתכנית מס' 9531 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל כמצויין 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:

- א. תותר בניית בנין בן 5 קומות מדורג וקומות שירות, עבור הרחבת זירות קיימות ללא תוספת במספר יחיד, הכל כמונחה בנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין הקיימים, בהתאם להוראות תכנית מס' 2675 א.
- ב. מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הנם מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המרבי, ממגבלת גובה הבניה המרבי וממגבלת חומרי הבניה.
- ג. שטחי הבניה המרביים הם 1578 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ (מ"ר)		
	קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ	קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ	קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ
במפלס ומעליו	768	145	913	280	---	280	1048	145	1193
מתחת למפלס	---	---	---	385	---	385	385	---	385
סה"כ	768	145	913	665	---	665	1433	145	1578

הערות לטבלה:

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

ניתן להגדיל את שטחי המחסנים במסגרת סך שטחי השירות שלעיל.

- ד. השימושים המותרים בשטח יהיו למגורים.
- ה. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות וקומות שירות. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 6 יחיד.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, דומה ככל שניתן לאבן הקיימת.
- ח. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ט. יותר שילוב פרגולות מתכת ואו בטון לבן חלק.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. היתר הבניה יינתנו גם לחלק מהמבנה.
2. לבקשה להיתר הבניה יצורפו צילומים של חזיתות הבניין הקיים.
3. סגירת המרפסות תהא אחידה בתיאום עם מהנדס העיר.
- ט. לא תותר תוספת יחידות דיור בגין תוספת השטחים ותרשם הערת אזהרה, בגין אי תוספת יחיד, בלשכת רישום המקרקעין.

10. חניה פרטית: למבנה הקיים יש חניות פרטיות בתחום המגרש ולהרחבת הדירות הקיימות ללא תוספת במספר יחיד, אין צורך בתוספת מקומות חניה פרטית.

11. שטח לעבודות עפר לביטול: השטחים המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש ירוק מקווקוו הם שטחים לעבודות עפר המיועדים לביטול ויעודים יהיה כמסומן בתשריט. בזאת מבוטלים סעיפים 18ד', ה' שבהוראות תכנית מס' 2675א, לאור הביצוע של הכבישים וכן קירות תמך ופיתוח בתוך המגרשים.

12. תחנת שטאים: לא תותר הקמת שטאי על עמוד בשטח התכנית.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

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

15. 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.

16. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית י-ם. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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. באם הבקשה להיתר הבניה תחרוג מחוץ לגבולות קווי הבניין הקיים, יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

בעלי הקרסע:

שער אברהם
גולדמן אבי

גינדיס יעקב ונורית
אהרוני רפאל
סילס גיק ופטריסיה אסתר

רח' גדעון האוזנר 5, ירושלים.
טל. 02-6435335, 02-5633452.

חתימת מגישי התכנית:

שער אברהם,
גולדמן אבי

רח' גדעון האוזנר 5, ירושלים.
טל. 02-6435335, 02-5633452.

חתימת המתכנן:

אייל שער

אדריכל ובונה ערים

רישיון בתוקף מס' 32647

ת.ג. 53372009

רח' רמב"ן 43, ירושלים.

טל. 02-5633434, פקס. 02-5633783.

15/09/2004 , 6/08/04 , 16/09/03 , 21/7/2003 , 26.6.2003

תאריך:

31/10/2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 953/1
הועדה המחוזית התלוטת לאשר את התוכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 05/10/04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 953/1
הועדה המחוזית התלוטת להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 26.10.04
יו"ר הועדה