

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
עירית ירושלים
תכנית מס' 9453

שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 3601

ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/53/9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9453, שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 3601, ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/53/9. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון 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- 480 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' פסגת זאב מזרח, רח' זאב שרף מס' 11, מגרש מס' 1030 לפי תב"ע מס' 3601, מגרש מס' 69 לפי תרש"צ מס' 5/53/9, גוש 30629, חלקה ארעית 24. שטח בין קואורדינטות אורך 223.400 – 223.450 לבין קואורדינטות רוחב 636.525 – 636.475 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספות בניה, לדירות מס' 5 ו- 6, שברח' זאב שרף מס' 11, גוש 30629, חלקה ארעית 24, (מגרש מס' 1030 לפי תב"ע. מס' 3601, מגרש מס' 69 לפי תרש"צ 5/53/9), פסגת זאב מזרח, במפלסים 6.12 + (700.26) ו- +9.18 (703.32), לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

(ב) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת במפלס $6.12 +$, ל- 10.80 מ"ר, שכולל הפיכת מרפסת שירות קיימת לשטח עיקרי, (3.17 מ"ר) והגדלתה, וסגירת מרפסת נוספת.

(ג) ו- במפלס $9.18 +$, ל- 56.30 מ"ר, ליחידות הדיור נשוא התכנית (דירות מס' 5 ו- 6) וקביעת שטחי הבניה המרביים במגרש ל- 744.50 מ"ר, מתוכם 709.00 מ"ר, שטחים עיקריים.

(ד) קביעת קווי בניה חדשים לתוספת הבניה כאמור.

(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' 3601, תרש"צ מס' 5 / 53 / 9, וההוראות שבתכנית מס' 9453 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט זהן בנוספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעות בתכנית מס' 3601, לגבי אזור מגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספות בניה להרחבת הדירות מס' 5 ו- 6, שברח' זאב שרף מס' 11, מגרש מס' 1030 לפי ת.ב.ע. מס' 3601, מגרש מס' 69 לפי תרש"צ 5 / 53 / 9, פסגת זאב מזרח, כדלקמן:

(1) בקומת הגג, במפלס $9.18 + (703.32)$, תותר תוספות בניה של

56.30 מ"ר, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(2) במפלס $6.12 + (700.26)$, תותר הפיכת מרפסת שירות קיימת

(3.17 מ"ר) לשטח עיקרי, והגדלתה, וסגירת מרפסת נוספת באבן

לשם הרחבת יחידת דיור קיימת, בשטח של כ- 10.80 מ"ר,

בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט

בקו נקודה בצבע אדום.

(ב) שטחי הבניה המרביים לתוספות ליחידות הדיור נשוא התכנית הם
67.10 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	סה"כ (מ"ר) קיים		שטחי שירות (מ"ר) קיים			שטחים עיקריים (מ"ר) מוצע		סה"כ	סה"כ
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ			
744.50	67.10	677.40	35.50	-	35.50	709.00	67.10	641.90	במפלס 20.00 ומעליו
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתחת למפלס 20.00
744.50	67.10	677.40	35.50	-	35.50	709.00	67.10	641.90	סה"כ

הערה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין נשוא התכנית, כולל מדרגות פנימיות, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 4 קומות וגובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו, 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 הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

10. חניה פרטית: 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. תחנת שנאים: 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

12. אנטנות טלוויזיה: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה ורדיו: נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק על הגג: אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

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

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 ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו תשמל, 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 בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, טל. 5318870-02

ירושלים

חתימת מגישי התכנית

צבי ברגסון, ת.ז. 13814470

רח' זאב שרף 11, דירה 6

ט.ל. 5850202-02, ירושלים

אלי בן יוסף, ת.ז. 56223426

רח' זאב שרף 11, דירה 5

ט.ל. 5854092-02, ירושלים

חתימת המתכנן

אדר' דורית גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, ט.ל. 6247347-02

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

אדר' דורית גורן
דורית גורן
 אדריכלית ומתכנתת ערים
 מ.ר. 25192

תאריך: 10 ביוני 2003, לפתיחת תיק.

עדכון: 6 באוגוסט 2003, לדיון בוועדה המקומית.

28 באוקטובר 2003, לדיון בוועדה המקומית

25 בינואר 2004, לעמידה בתנאי סף.

24 באוגוסט 2004, להפקדה.

