

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9094

שינוי 03 / 8 לתכנית המתאר המקומית לירושלים

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9094 שינוי 03 / 8 לתכנית המתאר המקומית לירושלים, 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) וגליון 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- 313 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי מקור ברוד, רח' קב ונקי מס' 5. גוש 30076 חלקה 14, שטח בין קואורדינטות אורך - 219800 ל- 219850 לבין קואורדינטות רוחב - 633025 ל- 633050 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד אזור מגורים 3 לאזור מגורים 2. (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
1. תוספות בניה בקומות, קרקע, א', ו - ב', לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. תוספת בניה לחדר המדרגות לשם מתן אפשרות יציאה לגג.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
 (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 433 מ"ר.
 (ה) קביעת הוראות בנוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין בניה קיימת בבנין וגדר להריסה.

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 שבתכנית מס' 9094 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 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 3, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומות, קרקע (מפלס ± 0.00), אי (מפלס $+ 3.25$), ו- ב' (מפלס $+ 6.50$), לשם הרחבות יחיד קיימות.
 2. תוספת בניה לחדר המדרגות לשם מתן אפשרות יציאה לגג.
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 433 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחים מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
433	122	311	64	21	43	369	101	268	

הערה לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים של תוספת הבניה שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי הבניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ג) מסי הקומות המירבי לבנין יהא 3 קומות + יציאה לגג, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מסי יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 5 יחידות דיור לא תותר תוספת יח"ד בגין התוספת המוצעת, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

(ו) שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

(ז) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה שיפוץ החזיתות בתאום עם מהנדס העיר.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה לשרותי כבאות והצלה להבטחת ביצוע האמור לעיל:

א. מערכות האנרגיה של הבנין יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, יש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק/ גז וכיו"ב.

ב. התכנית תתואם ותאושר ע"י שרותי הכבאות בשטח הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שריפות, ויעשה תאום עם יועצי מים, מיזוג אויר, גילוי אש, חשמל וכיו"ב.

10. תוספת בניה בבנין הגדר, ותוספת בניה בבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח וגדר להריסה: הבינוי מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק 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.

