

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת מס' 9161

שינוי 1/03 לתכנית מס' 3770

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9161
שינוי 1/03 לתכנית 3770
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 250:1 (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-552 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי בקעה (גאולים), רח' שמעון 7, גוש 30014 חלקה 17.
שטח בין קואורדינטות אורך 220.950 ל-220.975
לבין קואורדינטות רוחב 629.450 ל-629.475
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג רעפים, לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
הכל בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
(ד) תוספת 21.10 מ"ר וקביעת שטחי הבניי המירביים בחלקה ל-468.70 מ"ר מתוכם 468.70 מ"ר שטחים עיקריים.
(ה) הגדלת מספר קומות מ-3 קומות ל-4 קומות כאשר הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים.
(ו) 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 שבתכנית מס' 3770 וההוראות שבתכנית מס' 9161 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 שנקבעו בתכנית 3770 לגבי אזור מגורים 1 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. תותר תוספת קומה עליונה במפלס +10.30 המובלעת בתוך חלל גג רעפים לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספת הבניה הם 21.10 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

	שימושים עיקריים (במ"ר)			חלקי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
במפלס 0.00									
ומעליו	447.60	21.10	468.70	0	0	0	447.60	21.10	468.70
מתחת									
למפלס 0.00	-	0	0	0	0	0	-	0	0
סה"כ	447.60	21.10	468.70	0	0	0	447.60	21.10	468.70

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' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים)
- ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחיד בבנין הוא 4 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גזון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1. רעפי הגג יהיו רעפי חימר שרוף.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים
- ט. ניקוי של חזיתות הבנין בחול (או בטכנולוגיה מקבילה), בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס העיר, יהא תנאי למתן היתר בניה.

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 לבנינים בשטח.

11 . אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

12 . קולטי שמש על הגג :

א. כגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13 . תחנת שנאים :

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

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 :

או קו ניקוז, /מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד , את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו או מרכזיית תאורה וכל העבודות /או קו תאורה , /או עמוד תאורה , /או דרך , /או תא ביוב, ו/ו הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין , כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע ע"י 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 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 .

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

חתימות



מגישי התכנית
אריאל פילבסקי x

ת.ז. 304748494

רח' שמעון 7 ירושלים
טל' 02- 6718699

בעלי הקרקע ;
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 ירושלים
טל' 2-5318888

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9161
הועדה המחוזית החליטה למשוך את התכנית
בישיבה מס' 2004
11.11.04
י"ד הועדה
סמנכ"ל תכנון

המתכנתת
אדרי נעמי זירי
מס' רשיון 22660
ת.ז. 3014662-5
רח' עתניאל 10 ירושלים
טלפקס. 02-6710608

תאריך
23.3.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9161
הועדה המחוזית החליטה למשוך את התכנית
בישיבה מס' 2004
11.11.04
י"ד הועדה
סמנכ"ל תכנון