

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9402

שינוי לתכנית מס' 5335

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9402 שינוי לתכנית מס' 5335, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.101 דונם.

1.4 מקום התכנית: 1.4.1 ירושלים, שכי מקור ברך, רח' נבון מס' 23,

1.4.2 גוש 30072 חלקה 12,

1.4.3 קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה.

אורך - 220120 ל- 220160

רוחב - 632700 ל- 632750

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).

2.3 גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

2.4 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט. בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע והפיכתה מיחיד לבית כנסת.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספת בניה בקומה א' לשם הרחבת יחיד קיימת.
- 3.4 קביעת בינוי לתוספת קומה (קומה ג') לשם הרחבת יחיד בקומה שמתחתיה.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 132 מ"ר מהם 117 מ"ר שטחים עיקריים ו - 15 מ"ר שטחי שירות, שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל - 324 מ"ר.
- 3.6 קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- 3.7 הגדלת מסי הקומות מ - 3 ל - 4 מעל מפלס 0.00 .
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכניות 9402, 5335. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

טבלת זכויות בניה מסכמת:

5.1

סה"כ (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
324	132	192	15	15	---	309	117	192	שטחים מעל מפלס 0.00

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם ביהכני"ס ומגורים.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. יותר בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע והפיכתה מיחיד לביהכני"ס.

2. יותר בינוי בקומה א' לשם הרחבת יחיד קיימת.
3. יותר בינוי לתוספת קומה (קומה ג') לשם הרחבת יחיד בקומה שמתחתיה.
כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
4. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1, גובה שיא 13.10 מ'.
5. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 2 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
6. הבניה תבוצע באבן טבעית, מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
7. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדו'.
8. תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- א. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
- ב. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שייגרמו לכביש ולמדרכה הסמכים לחלקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לטובת עיריית ירושלים (סכום הערבות יקבע בשלב היתר הבניה).

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

6. אנטנות טלוויזיה

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).

7. קולטי שמש

על הגג:

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

8. 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 מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

9. 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 ומגישי התכנית: 8 נון
דרור משה, רח' נבון 23 ירושלים ת"ז : 24452039 טל':
בעלי קרקע נוספים:

דרור לאה, רח' נבון 23 ירושלים ת"ז : 28797597

שיפרין דורית, רח' נבון 23 ירושלים ת"ז : 032426488

שיפרין צבי, רח' נבון 23 ירושלים ת"ז : 014814065

יצחק רוזנבלו אדריכל

רח' הגפן 41 אפרת

רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן:

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

תאריך: 11.4.05

