

הג'ל
22/8/05

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תחום שיפוט ירושלים

תכנית מס' 9391

שינוי לתכנית מס' 966 ג'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9391 שינוי לתכנית מס' 966 ג', 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 נספח בינוי מנחה, למעט לענין תוספת השטחים וקונטור הבינוי 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:

1040 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי הר נוף, רח' פרנס מס' 6, גוש 30255 חלקה 157, שטח בין קואורדינטות אורך - 216525 ל- 216600 לבין קואורדינטות רוחב - 632350 ל- 632400 עפ"י רשת ישראל החדשה הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו', ז', לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל- 2685 מ"ר, מהם 2050 מ"ר שטחים עיקריים ו- 635 מ"ר שטחי שירות.

9391

- (ה) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ו) קביעת הוראות בגין מבנה 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' 966 ג' וההוראות שבתכנית מס' 9391 זו, במקרה של סתירה יחולו הוראות תכנית 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**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 966 ג' לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 (א) יותרו בינויים בקומה א' (מפלס 0.00 ±), בקומה ב' (מפלס + 2.80), בקומה ג' (מפלס + 5.60), בקומה ד' (מפלס + 8.40), בקומה ה' (מפלס + 11.20), בקומה ו' (מפלס + 14.00), בקומה ז' (מפלס + 16.80), לשם הרחבת יחיד קיימות.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

- (ב) שטחי הבניה המירביים הם 2685 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי השירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)		
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
1600	450	2050	493	---	493	2093	450	2543
---	---	---	142	---	142	142	---	142
1600	450	2050	635	---	635	2235	450	2685

הערה לטבלה:

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' הקומות המירבי של הבנין יהא 7 קומות מעל קומת מרתף, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

(ד) מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, כל הגדלה של מס' יחיד תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

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

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר תיקון נזקים שייגרמו לכביש ולמדרכה הסמוכים לחלקה ובתוך תחום החלקה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, להבטחת האמור תופקד ערבות בנקאית ע"י מגישי הבקשה להיתר לטובת עיריית ירושלים (סכום הערבות ייקבע בשלב היתר הבניה).

10. מבנה להריסה: המבנה המסומן בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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

12. אנטנות טלויזיה

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).

13. 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.

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

15. תשתיות:

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 תמורתן למתן
טופס 4.



חתימת בעלי הקרקע: _____
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית: לוי

סיימון סקוט אדמונד, רח' פרנס 6 ירושלים ת"ז: 1792199 טל': 6519824
רשימת החוכרים: סיימון סקוט אדמונד ויהודית, קולין הלל וזהבה, אלבז יקותיאל מיכאל
וסימון שרה, חנון אפרים ואסתר, סלימאן זכריה וחנה, סילבר אורי דוד ואנט יפי, אליקים
נסים דניאלה, רובין מיכאל לאופר, זכרי גואן.

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156
חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 פקס': 5818637

תאריך: 5/1/05

