

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מספר 9060

שינוי לתכנית מספר 966 ג'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



תכנית זו תיקרא, תכנית מספר 9060 שינוי לתכנית מספר 966 ג' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית)

1. **שם התכנית :**

א. התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).

2. **מסמכי התכנית :**

ב. יחס בין מסמכי התוכנית : כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. **גבולות התכנית :**

1490 מ"ר.

4. **שטח התכנית :**

ירושלים שכ' הר נוף רח' אהרון בראנד 9

גוש : 30255

חלקה : 133

שטח בין קואורדינטות אורך 216/450 ל- 216/525

לבין קואורדינטות רוחב 632/300 ל- 632/375, עפ"י רשת

ישראל החדשה.

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. **מטרות התכנית :**

א. תותרנה תוספות הבניה הבאות :

1. תוספות בניה בקומות קרקע, א', ב', ג', ד', ה'

לשם הרחבות יחיד קיימות באותן הקומות.

2. תוספת קומה עליונה (ז) לשם הרחבות

שתי יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.

ב. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות, כאמור.

ג. הגדלת שטחי הבנייה ל- 2775.00 מ"ר, מ- 2275.00 מ"ר.

ד. הגדלת מס' הקומות המירבי ל- 8 קומות,

מ- 7 קומות, מעל מפלס ה 0.00 .

ה. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת הוראות בדבר 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' למעט אלה העומדות בסתירה להוראות שבתכנית מס' 9060 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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם פסים אלכסוניים שחורים הוא אזור 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 966 ג' לגבי אזור מגורים 2, מיוחד. בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בניה בקומות קרקע (מפלס +0.00),
א' (מפלס +3.06), ב' (מפלס +6.12), ג' (מפלס +9.18),
ד' (מפלס +12.24) ה' (מפלס +15.30) לשם הרחבת יחיד קיימות באותן הקומות.

2. תוספת קומה עליונה (מפלס +21.42) לשם הרחבות שתי יחיד קיימות בקומה שמתחתיה (מפלס +18.36).

ב. שטחי הבניה המירביים הם 2775.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
קיים *	מוצע *	סה"כ	קיים *	מוצע *	סה"כ	קיים *	מוצע *	סה"כ	
1665.00	515.00	2180.00	610.00	-15.00	595.00	2275.00	500.00	2775.00	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
									שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
1665.00	515.00	2180.00	610.00	-15.00	595.00	2275.00	500.00	2775.00	סה"כ

. הערה לטבלה:

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

- ג. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 8 קומות.
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 תוספת/ות הבניה המוצעות 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 הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנט טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ז. שלבי ביצוע
1. הבניה של תוספת הקומה תבוצע בהינף אחד.
לא תותר בניה בשלבים.
 2. הבניה של כל התוספת בחזית המערבית של הבנין תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 3. הבניה בקומות ג-ה, בחזית המזרחית הפונה לרח' שאולזון תבוצע בעמודה שלמה בהינף אחד, ללא דילוג על קומה כלשהיא.
10. **בנין להריסת:**
בנין ופרגולה המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועדים להריסה וייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר לתוספת בניה ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
11. **שנאים:**
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
12. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:**
בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

קולטי שמש על הגג:

.13

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

היטל השבחה:

.14

- 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.

תשתית:

.15

מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:
מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216 י-ם 91361

חתימת מגישי התכנית:
דוד קניג
רח' אפודי 4, י-ם
טל': 5634663-02 ת.ז. 7327489

חתימת המתכנן:
דוד נגב (רשיון מס' 29765)
רח' בן-סירא 5 י-ם 94146
טל': 6231280-02 פקס: 6232533-02
ת.ז. 013126867

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4060
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 19105 ביום 11.8.05
דוד נגב, אדריכל
מ.ר. 29765
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה

תאריך: 10/03/05