

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9230.שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3770.(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9230 שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3770. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה הערוך בק.מ. 1:200 (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- 668 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכי בקעה, רח' מרדכי היהודי 1. גוש 30013, חלקה 72. שטח בין קואורדינטות אורך 221050 לבין 221100. ובין קואורדינטות רוחב 629350 לבין 629400.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ביעודי הקרקע מאזור מגורים מיוחד 1 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי להרחבת בנין קיים לשימור בן 2 קומות וקומת ביניים, למבנה בן 3 קומות וקומת ביניים, עבור הגדלת יח"ד קיימות ללא תוספת במספר יחידות דיור, כמונחה בנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין לתוספת בנייה כמצוין בתשריט.
- ד. קביעת גובה בניה ומס' קומות מרבי ל- 3 קומות וקומת ביניים.
- ה. קביעת זכויות בניה מרביות בשטח ל- 740 מ"ר מתוכם 700 מ"ר שטחים עיקריים ו-40 מ"ר שטחי שירות.
- 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, הוראות תכנית מס' 3770 בסעיף 11.8 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 9230 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור והכל כמצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 הקובעות בתכנית זו:

- (א) תותר בניית בנין בן 3 קומות וקומת ביניים, עבור הרחבת דירות קיימות ללא תוספת במספר יח"ד וכן מבני מחסנים קיימים לפי תכנית מס' 3770 בסעיף 11.8 בצמוד לגבולות המגרש, הכל בהתאם לנספח מס' 1. קווי הבניין לתוספת בניה מסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) מודגש כי הבינוי והפיתוח כאמור הנם מנחים בלבד ויקבעו סופית לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא תהא חריגה ממגבלת קווי הבניין, ממגבלת שטחי הבניה המרביים, ממגבלת מס' הקומות המירבי, ממגבלת גובה הבניה המירבי וממגבלת חומרי הבניה.
- (ג) שטחי הבניה העיקריים המרביים הם 740 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ (מ"ר)			
קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ	קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ	קיים	מוצע (מ"ר)	סה"כ	
521	179	700	18	22	40	539	201	740	במפלס ומעליו
---	---	---	*	---	*	*	---	*	מתחת למפלס 0.00
521	179	700	18	22	40	539	201	740	סה"כ

הערות לטבלה:

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- * השטחים לא כוללים בור מים קיים מתחת למבנה.
- ד. השימושים המותרים בשטח יהיו למגורים.

- ה. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 3 קומות וקומת ביניים .
 גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.
 ו. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין לא יעלה על 5 יחיד.
 ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, דומה ככל שניתן לאבן הקיימת.
 הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 יותר שילוב פרגולות מתכת ו/או בטון לבן חלק .

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. היתר הבניה יינתן לקומה העליונה בהתאם לנספח הבינוי המצורף, אולם יתאפשרו שינויים אדריכליים בתיאום עם מחלקת מהנדס העיר בטרם הגשת היתר הבניה.
2. הבקשה להיתר בניה להרחבת הדירה הצפון-מזרחית הקיימת בקומת קרקע לאפשרות תוספת קומת ביניים - פנימית, תאושר לאחר תיאום ואישור מחלקת מהנדס העיר ותכלול את הסדרת אופן וחומרי סגירת המרפסת הקיימת בחזיתות הצפונית והמזרחית בקומת הקרקע כמסומן בצהוב.
3. לבקשה להיתר הבנייה יצורפו צילומים של חזיתות הבניין הקיים.
4. תנאי לקבלת היתר בניה תיאום עם מפקדת העורף לנושא המקלוט .
5. תנאי לקבלת היתר בניה תיאום עם מחלקת הדרכים לענין הדרך.
6. ביצוע המבנה יעשה בהינף אחד בלבד .

10. מבנה לשימור:
 המבנה העיקרי בחלקה הוא מבנה לשימור ותוספת הבניה תתאפשר על גג המבנה הקיים או בתוך המבנה בהתאמה לחזיתות הקיימות, כמונחה בנספח בינוי מס' 1.

11. חניה פרטית:
 התוספת המוצעת בתכנית אינה מחייבת בתוספת מקומות חניה פרטית במגרש .

12. מבנה להריסה:
 המבנים המסומנים בתשריט בתחום הדרך הציבורית המאושרת מיועדים להריסה לפי תכנית מס' 3770 .

13. דרכים:
 הדרך המסומנת בתשריט בצבע חול הינה דרך ציבורית מאושרת לפי תכנית מס' 3770 .

14. תחנת שנאים:
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

15. אנטנת טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

16. 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.

17. הפקעה: השטח שבתחום התכנית המיועד לצרכי ציבור יופקע בהתאם לחוק התכנון והבניה .

18. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- (א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
(ב) מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
(ג) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

19. רישום החלוקה בפנקסי מקרקעין:

- (א) מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (התצ"ר), ע"י יו"ר הועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו) בפקודת המדידות, לאישורה ככשרה לרישום.
(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין .

20. 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.

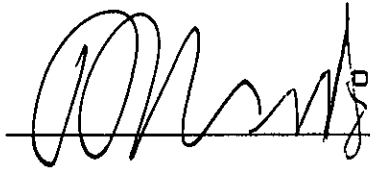
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

21. תשתית:

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 /בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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



דויד וגילה ווימן

חתימת בעלי הקרקע:

רח' מרדכי היהודי 1, ירושלים

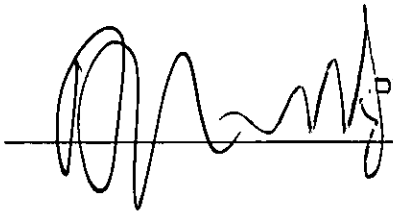
טל. 02-6723523.

ביסטריצר נתן והדסה

אבשלום דינה ושלמה

בן עזרא אליעזר

עזרן רחל ויוסף



דויד וגילה ווימן

חתימת מגישי התכנית:

רח' מרדכי היהודי 1, ירושלים

טל. 02-6723523.



אייל שער

חתימת המתכנן:

אדריכל ובונה ערים

רח' רמב"ן 43, ירושלים.

טל. 02-5633434. פקס. 02-5633783.

11/10/2005 , 08.08.2003

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9830
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מל' 21.01.05 ביום 15.01.05
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה