



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9625

תוכנית מתאר מפורטת

שינוי לתכנית מתאר מקומית לירושלים

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9625 שינוי לתכנית מתאר מקומית התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הודאות בכתב (להלן: הודאות בכתב). גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) גיליון 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:

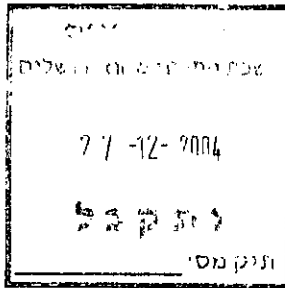
כ- 739 מ"ר.

5 מקום התכנית:

ירושלים, שכונת גונן א', רח' יוסי בן יועזר מס' 35, גוש 30173, חלקה 3.

קואורדינאטות: אורך בין 219735 לבין 219798 רוחב בין 629187 לבין 629244

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה ברחוב יוסי בן יועזר 35 לשם הרחבת דירות קיימות, כמפורט להלן:
1. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת מרתף (מפלס -3.00) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה בקומת קרקע (מפלס +0.00) וקומה א' (מפלס +3.00) לשם הרחבות דיור קיימות באותן הקומות.
3. תוספת קומה עליונה (במפלס +6.00) לשם הרחבות דיור קיימות בקומה שמתחתיה.
- ג. שינוי בקווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה.
- ד. תוספת 537.30 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים ל-902.80 מ"ר, בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ה. הגדלת מספר הקומות המדבי מ-2 קומות ל-4 קומות, (שלוש קומות מעל קומת מסד).
- ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מדרגות ומכנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 צהוב וחום לסידוגין עם קווים אלכסוניים על הרקע הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים מיוחד וכן ההוראות הבאות:

א. תותרנה תוספות בניה בבניין שבחלקה 3 בגוש 30173 כמפורט להלן:

1. תותר בניית קומת מסד במפלס 3.00- שימוש למגורים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, במפלס 0.00, כפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

2. תותרנה תוספות בניה בקומת כניסה (מפלס 0.00) וקומה א' (מפלס +3.00) לשם הרחבות יחידות הקיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1 וכקיים בשטח.

3. תותר תוספת קומה בבניין הקיים (מפלס +6.00), לשם הרחבת יחידות הדיור בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המרביים המסומנים בתשריט בקו שתי נקודות באדום ..

ב. קווי הבניין המרביים בחלקה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה באדום.

ג. שטחי הבנייה המדבים לתוספת הם 902.80 מ"ר כמפורט להלן:

מפלס	שטחים עיקריים(במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
מתחת 0.00	---	132.00	132.00	---	---	132.00
מעל 0.00	365.50	405.30	770.80	---	---	770.80
סה"כ	369.50	537.30	902.80	---	---	902.80

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ד. מס' הקומות המרבי יהא 4 קומות. (3 קומות מעל קומת מסד).
- ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח מספר 1
- ו. מס' יחידות הדיור בבנין יהא 4 יח"ד.
- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

ח. תנאים למתן היתר בניה.

1. תיאום עם מח' המים בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה ואישורן במח' המים.
2. תיאום עם מח' הביוב בדבר תכנית האינסטלציה של תוספת הבניה וחיבורה למערכת הביוב העירונית הקיימת.

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 לתוספת הבניה בשטח.

הערה:

המבנים והמדרגות הצבועים בצבע צהוב מיועדים להריסה על חשבון דיירי הבית בלבד.

12 תחנת שנאים:

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה הוספת כל שהיא.

14 קולטי שמש על הגג:

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

15 היטל השבחה:

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

16 תשתית:

מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וואו קו ניקוח, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מדכויית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן- עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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.

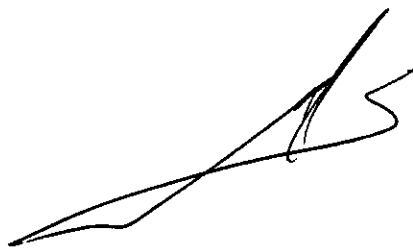
להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216
טלפון: 02-5318888

חתימת מגישי התוכנית:

זקן אהרון ת.ז. 4515604
רח' יוסי בן יונתן 35 ירושלים
פלאפון: 054-661587



חתימת המתכנן:

חיימן ישראל מ.ר. 84983
רחוב ראובן ארזי 1/8
פסגת זאב מזרח
טל' 050-733767

ישראל
אדריכל
מ.ר. 84983

תאריך: 25-11-2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9625
הועדה המחוזית החליטה לסייד את התוכנית
בישיבה מס' 13104 ביום 25.11.03
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9625
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית
בישיבה מס' 13104 ביום 25.11.03
יו"ר הועדה