

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9019

שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 2539

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

משרד המ.
התכנון מחוז ירושלים

26-10-2005

נתקבל

מס'

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 9019 שינוי מס' 02 / 1 לתכנית מס' 2539. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב. (להלן: חוראות התכנית),

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. נספח הבינוי הינו מנחה, למעט לנושאים של מס' קומונל ב"ב, גובה בניה מירבי וקווי בניין מירביים שהינם מחייבים.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ - 756 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת חבוכרים רח' אבינדב 24
גוש : 30103 חלקה : 36.

שטח בין קואורדינטות אורך 220800 ל- 220900
לבין קואורדינטות רוחב 633525 ל- 633600

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.

(ב) קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיו, הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ג) קביעת בינוי לסגירה אחידה של מרפסות קימות בחזיתות חבנין הכל בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת מס' קומות מירבי בשטח מ - 4 ל - 5 קומות מעל קומת מקלט.

(ו) הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור ל-418.71 מ"ר.

(ז) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(ח) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות 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' 4260, 2539 וההוראות שבתכנית מס' 9019 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. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 2539 לגבי איזור מגורים 3 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א) תותר תוספת קומה עליונה (במפלסים $+12.24$ $+10.71$) לשם הרחבות יחיד קיימות בקומה שמתחתיה. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ב) תותר סגירת מרפסות קיימות בצורה אחידה בפרופילי אלומיניום וזכוכית בלבד בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבנין המסומנים בקו נקודה בטוש אדום

(ג) שטחי הבנייה המרביים לתוספות הבניה הם 418.71 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

שטחים עקרים מ"ר		שרות			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
407.69	407.69	15.50	132.37	259.82	שטחים מעל למפלס ה-0.00
11.02	11.02		11.02		שטחים מתחת למפלס ה-0.00
418.71	418.71	15.50	143.39	259.82	סה"כ כללי

הערות לטבלה : 1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת תוספות הבניה המוצעות בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

2. שטחי הבנייה המירביים המוצעים לתוספות כאמור, כולל בתוכם 39-143 מ"ר שהינם הסבת שטחי שרות מאושרים לשטחים עקריים עבור סגירת מרפסות מוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

(ד) מספר הקומות המרבי של הבניין יהיה 5 קומות מעל קומת מקלט. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1

9019

(ה) לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה על ידי מגיש הבקשה לחיתור ועל השבוע, כתנאי למתן חיתור בניה בשטח נשוא הבקשה לחיתור.

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

(ז) כחלק בלתי נפרד מהיתור הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה לחיתור לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על השבוע, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ח) תנאים למתן חיתור בניה:

1. אישור חג"א.
2. ראה סעיף ה' לעיל.
3. הצגת פרט אחד מחייב של סגירת מרפסת לעמודה שלמה לאישור מהנדס העיר.
4. הצגת פתרון החזרת אור עליון לחדר מדרגות בתאום מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו

(ט) שלבי ביצוע: תוספת הקומה תבוצע בחינף אחד.
סגירת מרפסות - בעמודה שלמה מלמטה ללמעלה.

10. חניה : הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן חיתור בניה בשטח, אלא אם תשובנע כי קיימים מקומות חניה חדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. מבנה גדר להריסה : המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה.

12. דרכים : תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קימות או מאושרות.
השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

13. הפקעה : שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

14. חכנת תצ"ר ורישומה :

(א) מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל השבוע תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

(ב) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.

(ג) לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 14 (א) לעיל רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת חכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה לחיתור, כתנאי למתן חיתור בניה ראשון בשטח.

גביית ההוצאות תעשה ע"פ החלק היחסי בנכס של מגיש הבקשה להיתר.

(ד) מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו וכשרה לרישום.

(ה) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

15. תחנת 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. קולטי שמש על הגג : (א) בגנות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

18. 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.

19. תשתית : מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) 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 התכנית 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 בשטח הנ"ל ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח המקרקעין, אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה. ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל, יהיה תנאי למתן טופס 4.

