

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

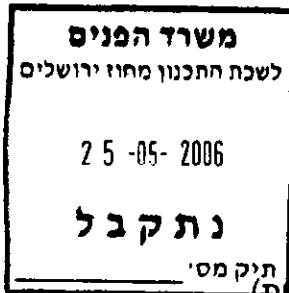
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מפורטת מספר 9046

שינוי מס. 37 / 03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9046 שינוי מספר 37/03 לתכנית המתאר המקומית לירושלים. 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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"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:

שטח התכנית במ"ר:	298 מ"ר
------------------	---------

5. מקום התכנית:

ירושלים,

שכונה:	קריית שמואל		
רחוב:	חרל"פ	מספר בית	25

גוש:	30023
------	-------

חלקה:	165
-------	-----

קואורדינטות:				
רוחב:	בין	630/700	לבין	630/750

אורך:	בין	220/150	לבין	220/200
-------	-----	---------	------	---------

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה כמפורט להלן ובהתאם לנספח הבינוי:
(1) הפיכת שטח שירות בתוך חלל גג הרעפים לשטח עיקרי וקביעת בינוי לתוספת בניה באותו מפלס הגג. הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.
- 2) קביעת בינוי לתוספות בנייה במפלסים: 2.90 – ו- 0.00, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם.
- ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
- ד. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות (חמישית מובלעת חלקית בחלל גג רעפים).
- ה. תוספת שטחי בניה מרביים בשטח, וקביעתם ל- 476.60 מ"ר, מתוכם 415.80 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מספר 9046 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 2 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים 2, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. תותרנה תוספות בניה בשטח החלקה כמפורט להלן:

1. תותר הפיכת שטח שירות בתוך חלל גג

הרעפים (במפלס +9.90) לשטח עיקרי,

הכל לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה
שמתחתיה.

2. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת

יחידות דיור קיימות במפלסים 2.90 – 1 -
0.00.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס. 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט קו
בניין עילי בקו נקודה בצבע אדום וקו בניין תת קרקעי בקו נקודתיים בצבע אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 476.60 מ"ר מ"ר כמפורט בטבלה
שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
407.9	-3.9	411.8	50.3	-92.9	143.2	357.6	89.0	268.6	שטחים מעל למפלס 0.00
				חלל גג רעפים קיים					
68.7	11.2	57.5	10.5	0	10.5	58.2	11.2	47	שטחים מתחת למפלס 0.00
476.6	7.3	469.3	60.8	-92.9	153.7	415.8	91.2	315.6	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות (חמישית מובלעת חלקית בחלל גג רעפים). גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 5 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתותו כייחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, (אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה), למעט המפורט בסעיף 13 להלן.

ז. כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה, יאטמו חלונות קיימים בחזית הצפון מזרחית והדרום מערבית של הבניין, במפלט +9.90, באבן טבעית מרובעת ומסותתת, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, הכל כמפורט בנספח מס. 1.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מהנדס הבניין לעניין יציבות הבניין.

ט. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

10. סטייה ניכרת.

בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה (סטייה ניכרת) התשס"ב – 2002, נקבע בזאת כי לא יותר כל שינוי בחזית דירה מס. 5 בבניין לכיוון רח' חרל"פ וכל שינוי מהוראה זו ייחשב כסטייה אדריכלית ניכרת

11. חניה פרטית.

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

12. מבנה להריסה:

המבנה המסומן בתשריט ובנספח מס. 1 בקו צהוב מיועד להריסה וייהרס על ידי בעלי המבנה. לא יינתן היתר בנייה לבעלי המבנה להריסה אלא לאחר הריסת המבנה.

13. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו.

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג

דודי השמש וקולטי השמש הקיימים, יישארו במקומם במפלס +12.55 הקיים כמפורט בנספח מס. 1, זאת בהתאם למשורטט בנספח הבינוי. תינתן זכות גישה לכל הדיירים אל דודי השמש דרך דירה מס 5 בהתאם לנספח מס. 1. ותרשם על כך הערת אזהרה ברשם המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה עבור דירה מס. 5,

16. היטל השבחה

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

17. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 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.

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 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.

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ז.הוי	כתובת	מ.ס.טלפון	חתימות
גרטי	יצחק	03511169			
גרטי	רפאל	2900096			
גרטי	שמעון	2529291			
גרטי	אביגיל	3193017			
נהרי	אסתר	85910			
ליון	פיליפ	200220739	רח' ברוך 25 י"מ	5660552	
ליון	חגית	24804403	רח' ברוך 25 י"מ	5660552	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ז.הוי	כתובת	מ.ס.טלפון	חתימות
ליון	פיליפ	200220739	רח' ברוך 25 י"מ	5660552	
ליון	חגית	24804403	רח' ברוך 25 י"מ	5660552	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ז.הוי	כתובת	מ.ס.טלפון	מ.ס.רשיון וחתימה
אסיג	דניאל	54051016	רח' ענתבי 8 י"מ	026244487	41096

דניאל אסיג-אדריכלים
רח' ענתבי 8 ירושלים 94547

תאריך 17/5/06

Takanon2108

