

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9159 א'

שינוי לתכניות 3045, 62

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9159 א'
שינוי לתכניות מס' 3045, 62

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.015 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: מקור חיים
רחוב: צרת בית מספר: 3

1.4.2 גוש: 30141 חלקה: 119

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220050 לבין 220150
רוחב: בין 628875 לבין 628925

משרד חפנים מחוז ירושלים
מס' 9159 א'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2006070 ביום 22/4/06
מינהל תכנון
מ"ר הועדה

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט")

2.1.3 נספח: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

2.2 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים מתווים את

עקרונות התכנון

לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות

התכנית ובנרשאים שנקבעו

כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא

אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע גלויים:

לתכנית גלויים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת 2.5 קומות למטרת מגורים על מבנה קיים.
- 3.2 שינויי מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת קומות ל- 5 קומות מעל קומת חניה.
- 3.4 קביעת תוספות שטחי בניה בהיקף של 640.21 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 4 חידות דיור.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ-2.5 קומות מעל לחניה ל- 5 קומות מעל לקומת החניה.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3045.
במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

- 5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מספר יח"ד	שטח מגרש בדונם	מספר מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)			מספר קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מחלת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
סה"כ	מוצע	מאוש	מוצע	מאוש	סה"כ	מוצע	מאוש בתכנית מס' 3045	סה"כ	מוצע	מאוש בתכנית מס' 3045							
1855.57	703.5	1152.05	2.5	3.5	454.11	63.31	390.80	1401.46	640.2	761.25	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	39.32%	16	1.015	119	מגורים 1 מיוחד	
											שטחים/קומת מתחת למפלס 0.00						
1855.57	703.5	1152.05	2.5	3.5	454.11	63.31	390.80	1401.46	640.2	761.25	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים הוא איזור מגורים 1 מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באיזור זה הם: מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. גובה המבנה הסופי יהיה בהתאם למצוין בנספח הבינוי (נספח מספר 1).
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא. במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של הדירה מתחת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"צ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 גמישות:

1. יותר שינוי של עד 0.50 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים אדריכליים ובלבד שלא תהיה חריגה ממגבלות שטחי הבניה וקוי הבנין.

5.5 סטיה ניכרת:

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה:

החניה תהיה כמצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

6.1 מיקום החניות כמצוין בנספח הבינוי מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועדים לבניה הם:

- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה לחי"ד, גינות ונסיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב

ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק,
במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים
וכל והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י
הרשות המקומית.

7.1.4 ביצוע בפועל של פיתוח חלק מחלקה 140 הצמודה ממזרח לתכנית המיועדת
לשטח ציבורי פתוח, וזאת בתנאי
שהשטח יפונה ע"י עיריית ירושלים. במידה והשטח לא יהיה פנוי ייחתם הסכם
עם עיריית ירושלים לעניין פיתוח
השטח הציבורי שיבוצע מיד לאחר הפינוי. הפיתוח יבוצע בתאום ובהנחיית
מחלקת שפ"ע בעיריית ירושלים.

בעל הקרקע:

שם: מינהל מקרקעי ישראל

כתובת: רח' יפו 216 בנין שערי העיר ירושלים. טל': 02-5318888

חתימת מגיש התכנית:

שם: מאיר דוד-פור ת.ז. : 4326693

כתובת: רח' פיכמן 8 ירושלים טל': 02-5666095

תאריך: 12.6.06 חתימה: 

חתימת עורך התכנית:

שם: עצמון זרגרי – אדריכלות ועיצוב

כתובת: דרך בית לחם 101 ירושלים 93624

טל': 02-6736612 פקס': 02-6736616

דוא"ל: zargaril@zahav.net.il

אדריכל: לייבסון גוסטבו ת.ז. 26985432

תאריך: 12.6.06 חתימה: 