

מחוז ירושלים.

מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מתאר מקומית .

תכנית מס': 5415 א'

שינוי לתכניות מס': 822 ו- 1661 ולתכנית המתאר לירושלים

[שינוי תכנית מתאר מקומית] .

עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה :

1.1 תכנית זו תקרא , תכנית מס': 5415 א'

שינוי לתכניות מס': 822 ו- 1661 , שינוי לתכנית המתאר לירושלים

1.2 גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 908 מ"ר.

1.4 מיקום התכנית :

1.4.1 שם היישוב : ירושלים . שכונה : גונן

רחוב : נקדימון בית מס': 9

1.4.2 גוש : 30005

חלק מחלקה : 50

1.4.3 קואורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 219925 לבין 219825

רוחב : בין 629675 לבין 629600

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית , היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית: .

2.1.1 התכנית כוללת : 6 דפי הוראות בכתב [להלן : " הוראות התכנית "] .

2.1.2 גיליון אחד של תשריט , הערוך בקנ"מ : 1:250 [להלן : " התשריט "] .

2.1.3 נספח :

א. תכנית בינוי ופיתוח [נספח מס' 1] בקנ"מ 1:100 . התכנית כוללת נפח הבינוי

המוצע . התכנית הינה מנחה בלבד למעט : מס' יח"ד מירבי , מס' קומות , קווי

בניין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה . המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע . בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט , בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים . במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר , אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים , כרקע , שאינם חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר

ב. תמונות מחזיתות המבנה ומן הסביבה הקרובה.

ג. נסח טבו להוכחת בעלות .

3. מטרות התכנית :

3.1 מהות התכנית : תוספת בניה לצורך הרחבת יחידת דיור קיימת בבניין קיים .

3.2 שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

3.3 קביעת בינוי לתוספות עבור הרחבת יחידת דיור לקומה שמעל .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 64 מ"ר שטחים עיקריים .

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים .

3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים , [לרבות השינויים] לה שאושרו מזמן לזמן וכן ההוראות שבתכניות : 822 , ו-1661 , במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

5.1 טבלת יעודי קרקע וחכיות בניה מסכמת :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים [מ"ר.]						
שטחי בניה עיקריים		שטחי שרות		מס' קומות		
מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	*מאושר	מוצע	
בהתאם להיתר :						
שטחים / קומות מעל מפלס ה- 0.00	874.87	64.0	16.9	-----	4 קומות	בניה בקומת מרתף
שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00	-----	-----	69.60	-----	1	בניה בקומת המרתף
סה"כ	874.87	64.0	86.50	-----	4 קומות [גושי הבניין מדורגים	בניה בקומת המרתף

יעוד החלקה	מס' חלקה :	שטח מגרש בדונם :	מס' יח"ד
מגורים	50	1.103 מ"ר	12 יח"ד

*המצב המאושר הינו לפי תכנית מאושרת . לבניין ניתנו הקלות חלקיות במסגרת בקשה להיתר בניה אשר מספרו : 89/640.3 .

הערות לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים אלכסוניים שחורים , הוא אזור מגורים 1 מיוחד .

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח :

א. תותר תוספת בניה במפלס : $+0.00$ לשם הרחבת הדירה שמעל , הכל בהתאם כמסומן באדום בנספח הבינוי .

ב. הבניה תבוצע באבן טיבעת מרובעת ומסותתת , מאותו סוג, גיוון , סיתות וכחול האבן הקיימת בחלק מחזיתות הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.4 שלבי ביצוע :

- הבניה תבוצע בהינף אחד . לא תותר בניה בשלבים.

5.5 סטייה ניכרת :

מס' יחידות הדיור המרבי בבניין הינו 12 יח"ד מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , כתנאי למתן היתר בניה בשטח . כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.

5.6 גובה הבניין יהיה כמצוין בנספח מס' 1 .

קווי הבניין יהיו כמסומן בקו נקודה בצבע אדום בתשריט.

6. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 [לפי העניין] שלבי ביצוע, 5.5 סטייה ניכרת ו- 5.6 . התנאים למתן היתרי בניה הינם :

6.1 חזיתות הבניין יצופו באבן כתנאי למתן היתר בניה.

6.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת עבירות הבניה של כל מגיש בקשה להיתר באם קיימות עבירות בדירתו.

6.3 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100 , לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : מפלסי בינוי ופיתוח , מפלסי חצרות , פירוט קירות תומכים , חתכים , חזיתות , ציון מיקום יחידות מיוזג ואופן הסתרתן , מיקום מתקני אשפה וצוברי גז , , גינון ונטיעות , מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.5 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית , לרבות קו ביוב / ו/או דרך / ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים , הכרוכים בהם , למקום מתאים , אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

פרטים :

בעל הקרקע | אם איחוד וחלוקה בהסכמה , להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע :

ח'דד רבקה	וולך בתיה שולמית
קרן קיימת לישראל	שלזינגר אלווירה
גבאי נחום	ברדוגו יוסף
מארק שמעון	ברדוגו אסתר
מארק אסנת	קדם יונה
מעלם יונה רחל	קדם ארנון
פאר יצחק	
סלמן ציון סלמן אדיבה	
סלמן ציון	

כתובת : רחוב נקדימון מס' 9 ירושלים .

מגיש התכנית :

שם פרטי : יצחק

שם משפחה : פאר

ת.ז. : 0061140-0

חתימה :

כתובת : רחוב נקדימון מס' 9 ירושלים

מס' טלפון : 02-6784041

עורך התכנית :

שם פרטי : לאה

שם משפחה : סבן

ת.ז. : 59846907

כתובת : רחוב ישפה 27 מבשרת , מיקוד : 90805

חתימה :

דוא"ל : LEAVI4@WALLA.NET.IL

מס' רשיון : 084126

