

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס' : 9586
שינוי מס' : 1/2003 לתכנית המתאר ירושלים
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא , תכנית מס' : 9586
שינוי 1/2003 לתכנית המתאר לירושלים.
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
[להלן: התכנית].

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת : 5 דפי הוראות בכתב , [להלן : הוראות התכנית]
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ. 1:250 [להלן: התשריט]
גיליון אחד של הבינוי, הערוך ב.ק.מ. 100 : 1 [להלן: נספח מס' 1]
כל אחד ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 0.594 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים , שכונת שערי חסד ,
רחוב הר"ן מס' : 12.
גוש : 30039.
חלקה : 164.

שטח בין קואורדינטות אורך 631500-631425
ובין קואורדינטות רוחב 220225-220125
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. הגדלת שטחי הבניה המירביים לתוספת בבניין שעל חלקה מס': 164 בגוש: 30039 ל 297.1 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. שינוי ייעוד אזור מגורים, ממגורים 3 למגורים 3 מיוחד.
- ג. קביעת בינוי לתוספות בניה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ המפורט להלן:--
- במפלסים: 0.00 - 9.60 + קביעת בינוי למעלית חיצונית.
- במפלס: 3.00- קביעת בינוי לתוספת בניה להרחבת יחידת דיור בקומה שמעליה דרך מדרגות פנימיות.
- במפלסים: 0.00 +, 3.25 +, קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
- במפלס: 6.50 + קביעת בינוי לתוספות בניה לחדרים ולמרפסות לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה הקומה.
ד. קביעת מס' הקומות בבניין לשלוש קומות, בהתאם למס' הקומות הקיים בשטח.
ה. ביטול קווי הבנין המאושרים וקביעת קווי בנין מירביים חדשים לתוספת בניה, הכל ע"פ המסומן בתשריט בטוש אדום.
ו. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.
ז. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית למגורים בלבד.
ח. קביעת הוראות בדבר בינוי להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכנית מס': 9586 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע: צהוב עם פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים, לגבי אזור מגורים: 3 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו השינויים הבאים בשטח בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקווי הבנין בתשריט המסומנים בצבע אדום.
- ב. קביעת מעלית חיצונית ממפלס: 0.00 - 9.60 + בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת בינוי לתוספת בניה במפלס: 3.00- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת.

ד. קביעת בינוי לתוספות בניה במפלסים : $+ 0.00$, $+ 3.25$ + לשם הרחבת יחידות דיור קיימות .

ה. קביעת בינוי לתוספת בניה לחדרים ומרפסות במפלס : $+ 6.50$ + לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותה הקומה ובתנאי שהבניה לא תבלוט מהבנייה הקיימת בקומה שמתחתיה.

ו. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 3 קומות , גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. לא תותר תוספת יח"ד בגין התכנית ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם , כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה , יעתיקו מגישי הבקשה להיתר להשלמת הקומה המוצעת בתכנית זו על חשבונם , את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה. י. שלבי הביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד לכל קומה ובתנאי שהבניה בקומה שמתחתיה הושלמה. במפלס : $+ 6.50$ + תבוצע תוספת הבניה בנפרד ללא תלות במועד בנייה התוספות בקומות האחרות בבניין ובתנאי שהבניה לא תבלוט מהבנייה הקיימת בקומה שמתחתיה. יא. שטחי הבניה המרביים יקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
276.7	276.7	-----	-----	276.7	276.7			שטחים מעל מפלס 0.00
20.40	20.40	-----	-----	20.40	20.40			שטחים מתחת למפלס 0.00
297.1	297.1	-----	-----	297.1	297.1			סה"כ

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים המוצעים לתוספות בניה בהתאם בנספח הבינוי , ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

יב. השימושים המותרים בתחום התכנית הנם למגורים בלבד.

יג. תנאים למתן היתר בניה :

- תאום עם כיבוי אש.

- תאום עם מפקדת הג"א.

- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. חומרי הבניה לתוספות הבניה ולמעלית יתואמו עם מחלקת מהנדס העיר לעת הוצאת היתר בניה.
- תאום עם חברת החשמל.
- תאום עם בזק.

10. בינוי להריסה :

הבינוי המסומן בנספח מס' 1 בצבע צהוב, מיועד להריסה וייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

11. 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.

12. אנטנות טלויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג :

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

14. 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 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז ו/ או תא ביוב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר. מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין 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:

מגיש התכנית :

מר מקסים סבה

מס' ת.ז. / דרכון: USRT 37500

חתימה:

מס' טל': 052-412214

כתובת: רחוב הר"ן מס' 12 ירושלים.

בעלי הקרקע:

	מר מקסים סבח	רבין בטי בתיה
	נוויק נעמי	סברנסקי אילה
	שדמי חנה	נוויק טוביה
נוויק צבי	מילר אליס גייל	זק"ש יעקב משה
	מילר הרולד הריס	נוויק אריה
נוויק גולדמן דפנה	בן ממן אלברטו	כרמלי הלל

כתובת: רחוב הר"ן מס' 12 ירושלים.

המתכנן:

לאה סבן

אדריכלית ירושלים
מס' 9088

לאה סבן

טל': 02-5330462

רחוב ישפה מס' 27 מבשרת

מיקוד: 90805

תאריך: 01/2005

