

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית

תכנית מס' 9964

שינוי לתכנית מתאר מס' 62

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9964 שינוי לתכנית מספר 62

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.384 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: מקור ברוך

רח' : מלכי ישראל בית מס' : 71

1.4.2 גוש 30078

חלקה 112

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/100 לבין 220/150

רוחב: בין 633/050 לבין 633/100

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100 המבטאת את נפח הבינוי המוצע

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה הבנין ומספר הקומות, מס' יחיד מירבי, קווי בניין

והיקפי בנייה שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתוויים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין 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, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים 3 לאיזור מגורים 3 מיוחד
- 3.2 מהות התכנית: תוספת קומה למטרת מגורים על מבנה קיים, לצורך הרחבת דיור של הדירה שמתחתיה בקומה השניה.
- 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבת דיור.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 153.00 מ"ר שטח עיקרי ו- 9.16 מ"ר שטח שירות.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ שלוש לארבע מעל מפלס ± 0.00 .
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וחביות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)	שטחי בניה ו/או קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				מס' קומות	שטחי שרות**	שטחי בניה עקריים	שטחי בניה מוצע	מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע								
162.16	1	9.16	153.00	0.00	0.00	0.00	0.00	148.00%	9	0.384	112	איזור מגורים 3 מיוחד
162.16	1	9.16	153.00	0.00	0.00	0.00	0.00	148.00%	9	0.384	112	איזור מגורים 3 מיוחד

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם אלכסונים שחורים הוא אזור מגורים 3 מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

i. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד.

5.4 סטיה ניכרת

5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.3 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.4 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 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

6.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.2 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

6.3 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:

6.3.1 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית ירושלים לבין מגיש התכנית/ בעל הקרקע

6.3.2 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה

המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

- תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

חתימות:

File!

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
דזיאלושינסקי	שרגא עיי	017166935	ים-סוף 23 ירושלים 97701	02-5822272	
שוורץ עיי	ירון				

File!

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
דזיאלושינסקי	שרגא עיי	017166935	ים-סוף 23 ירושלים 97701	02-5822272	
שוורץ עיי	ירון				

File!

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
קוטיק	אהוד	091359-0	הדרור 75, מבשרת-ציון	02-5332443	Kotick75@zahav.net.il	05696
						תוקף 15.02.07

אדריכל אהוד קוטיק
 אדריכלות ובינוי-ערים
 רשיון אדריכל מס' 0005696
 עוסק מורשה מס' 00091359-0
 רח' הדרור 75, מבשרת-ציון 90805
 טלפון / פקסימילה: 02-5332443

תאריך: 24.05.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4964
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבת מס' 1806 ביום 2.12.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4964
 הועדה המחוזית החליטה להפסיד את התכנית
 בשיבת מס' 1815 ביום 18.12.06