

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 5837 א'
שינוי לתכניות מס' 5837, 966 ג'



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5837 א' שינוי לתכניות מס' 5837, 966 ג'
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית : 1.137 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים רחוב: אהרון בראנד שכונה: הר נוף מס': 5
- 1.4.2 גוש: 30255 חלקות (בשלמות): (1) ארעי
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- | | |
|-------------------|--------------|
| אורך: בין 216.450 | לבין 216.500 |
| רחב: בין 632.375 | לבין 632.425 |
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1), ערוכה בקנ"מ 1:100. התכנית מבטאת את נפח ומיקום תוספות הבינוי המוצעות, והינה מנחה בלבד למעט מס' קומות, גבהים, קוויי בנין ומס' יח"ד שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הינו 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 שאיננו חלק מהתכנית :
א. דברי הסבר
ב. תמונות מכל החזיתות של המבנה.
ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הרחבות דיור + גשר גישה עליון לבניין מרחוב שאולזון.
- 3.2 קביעת בינוי עבור הרחבות הדיור במפלסים +3.06, +6.12, +9.18, +12.24, +15.30, +18.36, +21.24, והגשר.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 283.50 מ"ר, מהם 275.68 מ"ר שטחים עיקריים ו 7.82 מ"ר שטחי שירות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ 7 ל 8 מעל למפלס 00.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים וכן ההוראות שבתכנית מס' 5837, 966 ג' ותכנית 5837 א' זו. במידה 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)											תכסית בניה מירבית (משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			מפלס מעל 0.00	מתחת מפלס 0.00					
סה"כ	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	סה"כ	מוצע	מאושר*	סה"כ	מוצע	מאושר*			מפלס מעל 0.00	מתחת מפלס 0.00			
2300.8	283.50	2017.3	8	7	378.52	7.82	370.7	1922.27	275.7	1646.59	מפלס מעל 0.00	---	50	16	1.137	(1)	מגורים 2 מיוחד
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחת מפלס 0.00	---	---	---	---	---	---
2300.8	283.50	2017.3	8	7	378.52	7.82	370.7	1922.27	275.7	1646.59	סה"כ	---	---	---	---	---	---

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.

* בתכנית מס' 5837, ובהיתרי הבניה מס' 04/245.1 וכן 80/289.1.2.3.4.5

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול עם קווים שחורים אלכסוניים הינו אזור מגורים 2 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:

1. כל התוספות יהיו עם גגות שטוחים אשר ישמשו מרפסת-גג לקומה מעליהן.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה, מלבד במקומות בה היא משתלבת עם אבן חלקה כדוגמת הקיים.

5.3 שלבי ביצוע

5.3.1 התוספות על המרפסות המדורגות הקיימות בחזית המערבית, וכהתוספת על הגג, תבוצענה באופן עצמאי ע"י כל יחידת דור.

5.4 סטייה ניכרת:

5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

5.4.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.

5.5 הוראות נוספות:

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

6. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הם:

- 6.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 6.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- 6.3 התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החני הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 6.4 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) 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.
- 6.5 הגשר המוצע בתכנית ישמש כמעבר משותף לחדר המדרגות לטובת דיירי הבניין ותירשם על כך הערת אזהרה בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה.

פרטים:

חתימות:

חתימה	בעלי הזכויות בקרקע					
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
	יבלינוביץ	מיכאל	11122652	רח' בראנד 5		
	זליג בר	קרין מרים	7811270	רח' בראנד 5	6511707	
	רשות	הפיתוח		רח' יפו 216	5318888	
	פלד	נחום	028570786	רח' בראנד 5	6541720	
	ג'נט	ווינרד	310806153	רח' בראנד 5		
	מלכה	יוסף	024681090	רח' בראנד 5	054-5555489	
	ארלנגר	נפתלי	027959683	רח' בראנד 5	054-4941113	
	גלנט	רונלד	015774904	רח' בראנד 5		
	כהן	דניאל	17884156	רח' בראנד 5		
	מתיוס	שמעון	1530025	רח' בראנד 5		
	אסרף	חיים	015866247	רח' בראנד 5		
	שם-טוב	שבתי	4205514	רח' בראנד 5		
	מלכי	חנה	309990844	רח' בראנד 5		
	פינץ	אברהם	59304394	בית שמש		
	גורסטן	יעל	008533143	רח' בראנד 5	6512462	
	כץ	אווה חוה	313965055	רח' בראנד 5	6520926	

חתימה	מגיש התכנית					
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
	גורסטן	יעל	008533143	רח' בראנד 5 ירושלים	6512462	

חתימה	עורך התכנית						
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
	כספי	אמנון	59642637	ליד ג'ורג' 4 ירושלים	5633172	ames28@012.net.il	110301 תוקף 02/08

אמנון כספי - אדריכל
מ.ר. 110301

משרד המנוחה מרדכי לוינסקי
 אישור תכנית מס' 110301
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את חזונית
 בלשית מס' 110301
 תאריך: מאי 2007
 מינהל תכנון