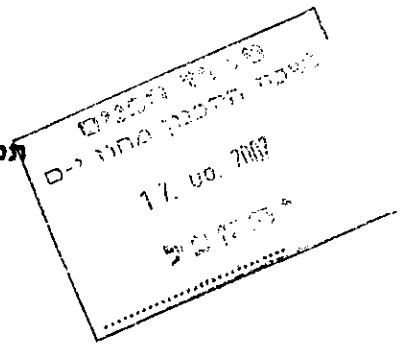


109722

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת
תכנית מס' 5445 א'
שינוי לתכניות 3028 ו - 5445



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 5445 א' שינוי לתכנית מתאר מקומית ירושלים 3028 ו - 5445 (להלן: התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התוכנית 1.014 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

- 1.4.1 ירושלים, שכונת הר נוף, רחוב קצנלבוגן 58.
 - 1.4.2 גוש: 30255 חלקה: 66
 - 1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 216.700 ל- 216.625 לבין קואורדינטות רוחב 632.225 ל- 632.300.
- הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים-גלויים:

- 2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 - 2.1.1 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),
 - 2.1.2 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1) התכנית הנה מנחה בלבד למעט גובה, מס' קומות קווי בנין, ושטחי בניה שהנם מחייבים.
- 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 ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במידה של סתירה בניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת!

2.3 מסמכי רקע נלווים:

- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות.
- ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת שטחי בנייה לשם הרחבת יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 בשינויים לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בניה במפלסים 11.88, -8.91, -5.94, -2.97, -0.00, +2.97, +5.94, +8.91, לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.4 קביעת קווי בנין חדשים לתוספת כאמור.
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 320.10 מ"ר עיקרי.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה / פירוק.
- 3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן) וכן ההוראות שבתכנית 3028 וכן 5445 וכן 5445 א', במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו ההוראות תכנית זו.

5. אזור מגורים מיוחד:

טבלת ייעוץ קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שרות*			שטחי בניה עקריים			שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעד מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מאושר בהיתר + 86/132 תב"ע 5445			
280.10	868.50		4				1,148.60	280.10	868.50		1.014	66	מגורים מיוחד
40.00	915.00		5				955.00	40.00	915.00				
2,103.60			9				2,103.60	320.10	1,783.50				
											שטחים / קומות מעל למפלס 0.00		
											שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00		
											סה"כ		

* שטחי שירות להכשרה (מדרגות + מעלית ומעברים)

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע פסים בחום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על השטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית לירושלים לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספות להרחבות יח"ד בחזית צפון מערב ודרום מזרח של הדירות הקיימות בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח מס' 1.

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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון אבן הבניין הקיים,

הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בעמודות, כל עמודה בנפרד, ועל הגג בנפרד, הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע

כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא.

ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו'), יהווה גמר

הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 סטיה ניכרת:

5.4.1 לא תותר כל תוספות של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך

הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.4.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש

לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת

מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חריגות בנייה להריסה / פירוק:

המחסן והסגירות המסומנות בתשריט בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו. כתנאי להוצאת

היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר בנייה.

7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חריגות בנייה להריסה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:
- 7.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או, 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 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.
- מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש לאישור הוועדה המקומית.
- לא הוגשה תכנית כאמור לעיל רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- הוצאות הכנת התצ"ר כאמור לעיל יגבו עפ"י החלק היחסי בנכס של מגיש הבקשה להיתר.

