

10/0203

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9989 א'

שינוי לתכנית מס' 3567 ב'

שינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|---|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9989 א' שינוי לתכנית מס' 3567 ב'. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 1,352 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: קרית בעלזא, רח': דברי חיים, בית מס': 21 | |
| 1.4.2 גוש 30299 חלקה 50, | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: | |
| אורך: בין- 219750 לבין- 219825 | |
| רוחב: בין - 633850 לבין- 633925 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית:

- | | |
|---|--|
| 2.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). | |
| 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | |
| 2.3 נספחים: | |
| 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 . התכנית כוללת: | |
| בינוי המבטא את נפת הבינוי המוצע. | |
| ביטוי בתכנית זו לנושא הפיתוח, מעברים ומדרגות ומפלסי קרקע. | |
| התכנית הינה מנחה בלבד. | |

- 2.4 יחס בין מסמכי התכנית :
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. 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.
- 2.5 מסמכי רקע נלווים :
- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר.
- ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספות בניה בקומות א' - ו' ותוספת קומה לשם הרחבת יחיד קיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור :
- א. תוספות בניה בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו', לשם הרחבת יחיד קיימות.
- ב. תוספת קומה ז' לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1772 מ"ר, מהם 1566 שטחים עיקריים ו - 206 שטחי שירות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 7 ל - 8 מעל מפלס 0.00 .
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בנין וגדר להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3567 ב', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:
 הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

ייעוד קרקע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגורש)	שטחי הבניה המאושרים הינם על פי ת.ב.ג. מאושרת 3567 ב.		שטח ייעודי קרקע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	מס' קומות	שטחי שירות		מס' קומות		סה"כ
					מאושר בתכנית מס' 3567 ב'	מאושר						מאושר בתכנית מס' 3567 ב'	מאושר			
מגורים מיוחד	50	1352	24	0.00	49.55%	2058	1566	668	206	7	1	2726	1772			
														שטחים/קומות מעל למפלס 0.00		

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחוזרים) התשנ"ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים 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. יותרו הבינויים הבאים:
 - א. תוספת בניה בקומות א', ב', ג', ד', ה', ו', לשם הרחבת יחיד קיימות.
 - ב. תוספת קומה ז' לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה.
 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בכל עמודה בהינף אחד ובגג בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- * 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.
 - * 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.
 - * 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.

הוראות נוספות :

5.5

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

6. חניה:

מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.1

הגדר והבנין המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

7. בנין, גדר

להריסה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 7 (בנין, גדר, להריסה), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

8. תנאים למתן

היתר בניה:

תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

8.1

8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2 תאום החזיתות והפתחים עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

8.1.3 פתרון אוורור בכפוף לתקן.

8.1.4 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בנין ופיתוח, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה.

8.1.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה 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 וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה

יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים
הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות
המקומית.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: אוריאל רונן
גרינפלד מרדכי, רח' דברי חיים 21 ירושלים ת"ז: 058839697 טל': 5386365
בעלי קרקע נוספים:

קליין מיכאל, ת"ז: 022288807 / קליין פרל, ת"ז: 059213652
רוזנבלט טויבע, ת"ז: 056017494 / רוזנבלט דוד זכריה, ת"ז: 056629140
אינדורסקי שלמה, ת"ז: 059774794 / אינדורסקי איטה, ת"ז: 059826362
מסטר חנה, מסטר משה, מסטר פייביש,
מרחב מפעלי רווחה של חסידי בעלזא, חברה 580023125
נויבירט יעקב חיים ורבקה,

קליין יעקב, ת"ז: 015227986 / קליין שרה, ת"ז: 054520226
הירש סיני, ת"ז: 057505265 / הירש מרים, ת"ז: 056761539
לוי אהרן, ת"ז: 022147193 / לוי שרה חיה, ת"ז: 059826305
פלברבאום מרים, ת"ז: 015789324 / פלברבאום משולם, ת"ז: 015789316
שפירא יצחק, ת"ז: 015974983 / שפירא סליה, ת"ז: 015974991
וינד אהרן, ת"ז: 059144170 / וינד חיילא, ת"ז: 022267173
בוגומולני אברהם אבא, ת"ז: 129803

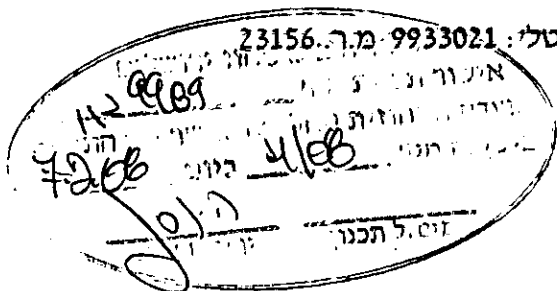
שפירא יהודה, דרכון: 153320658 / שפירא ליפשה, דרכון: 158403017
אייכלר מאיר, ת"ז: 055340921 / אייכלר חנה, ת"ז: 056527203
זיכרמן עזריאל ישעיה, ת"ז: 058112624 / זיכרמן נחמה נעכה, ת"ז: 022414775
גרינפלד מרדכי, ת"ז: 058839697 / גרינפלד חנה, ת"ז: 022709778
פיליפ אברהם אהרן, ת"ז: 052132594 / פיליפ מרים גיטל, ת"ז: 052133295
שיף מנחם, ת"ז: 051561025 / שיף פרומה, ת"ז: 052175304
הרמן חיים, דרכון: 701521410 / הרמן אסתר פייגא, דרכון: 092370660

יצחק רוזנבלו אוריאל

רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן:

יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156



תאריך: 31.3.08