

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מפורטתתכנית מס' 11741שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים(שינוי תכנית מתאר מקומית)1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11741 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית 0.679 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: כרם אברהם, רח': עמוס, בית מס': 14-16
- 1.4.2 גוש 30082 חלקות 106-107,
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין- 220525 לבין- 220600 רוחב: בין - 633000 לבין- 633050
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.3 גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בחלקה מס' 106 הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח בחלקה מס' 107 הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 2")
- 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 ובנספח מס' 1 ו- 2. במידה של סתירה ביניהם - 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: תוספת בניה בחזיתות הבנין, תוספת קומה ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומה ד' לשם תוספת יח"ד אחת, תוספת מחסנים במפלס 2.50 - (בחלקה 106).
- תוספת בניה בחזיתות הבנין, השלמת קומה ב' ותוספת קומה ג', לשם יצירת 3 יח"ד חדשות ותוספת מחסנים (בחלקה 107).
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניה בחזיתות הבנין, תוספת קומה ג' לשם הרחבות יח"ד קיימות, תוספת קומה ד' לשם תוספת יח"ד אחת, תוספת מחסנים במפלס 2.50 - (בחלקה 106).
- קביעת בינוי לתוספת בניה בחזיתות הבנין, השלמת קומה ב' ותוספת קומה ג' לשם יצירת 3 יח"ד חדשות, בתוספת מחסנים (בחלקה 107).
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 498 מ"ר, מהם 427 מ"ר שטחים עיקריים ו - 71 מ"ר שטחי שרות, (בחלקה 106) קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 653 מ"ר, מהם 465 מ"ר שטחים עיקריים ו - 188 מ"ר שטחי שירות (בחלקה 107).
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 5 קומות מעל קומת מרתף (בחלקה 106) הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מעל קומת מרתף ל - 4 קומות מעל קומת מרתף (בחלקה 107).
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מבנה, גדר ומדרגות להריסה.
- 3.10 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים), במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעוץ קרקע:

5.1

טבלת יעוץ קרקע וזכויות בניה מסכמת חלקה 106:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)										מס' יחיד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
סה"כ במ"ר		שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			סה"כ							
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ						
792	448	344	21	21	---	771	427	344	מעל מפלס 0.00						
69	50	19	69	50	19	---	---	---	מתחת למפלס 0.00						
861	498	363	90	71	19	771	427	344	סה"כ						
										5	5	0.308	106	אזור מגורים מיוחד	

הערה לטבלה:

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

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת חלקה 107 :

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)												מס' יחיד	מס' קומות מירבי מתחת למפלס 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד קרקע
סה"כ במ"ר			שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			סה"כ								
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		מוצע	קיים						
865	526	339	61	61	---	804	465	339				10	1	5	0.371	107	אזור מגורים מיוחד
254	127	127	127	127	---	127	---	127	---	127							
1119	653	466	188	188	---	931	465	466	466	466							

הערה לטבלה :

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) 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 קווי הבנין המירביים לתוספות בחזיתות הבנינים (בחלקות 106-107) יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- 5.2.3 קווי הבנין המירביים לתוספת קומות (בחלקות 106-107) יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.
- 5.2.4 מס' קומות מירבי יהא 5 קומות מעל קומת מרתף, (בחלקה 106) ומס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת מרתף (בחלקה 107).
- 5.2.5 תותרנה תוספות הבניה הבאות:
- א. תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנין לשם הרחבות יח"ד קיימות (בחלקות 106-107).
- ב. תותר תוספת קומה ג' לשם הרחבות יח"ד שמתחתיהן, ותוספת קומה ד' לשם תוספת יח"ד אחת (בחלקה 106) תותר השלמת קומה ב' ותוספת קומה ג' לשם יצירת 3 יח"ד חדשות (בחלקה 107).
- ג. תותרנה תוספת בניית מחסנים בקומת המרתף, (בחלקות 106-107).
- הכל בהתאם לנספח הבינוי (נספח מס' 1 ונספח מס' 2).
- 5.2.6 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.7 גובה הבינוי לתוספות המוצעות יהא בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובנספח מס' 2.
- 5.2.8 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3- שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בכל בנין בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

מסי יחידות דיור המירבי בחלקה 106 יהא 5 יח"ד.
מסי יחידות דיור המירבי בחלקה 107 יהא 10 יח"ד.

5.4

סטיה ניכרת:

5.5

- מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- מסי הקומות המירביים בתכנית זו הינם מחייבים, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבנין ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.
- שלבי הביצוע המפורטים בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה ממנו תיחשב סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002.

6. חניה:

6.1

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

7. מבנה, גדר

ומדרגות להריסה:

המבנה, הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה, ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

8. עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה.

9. עצים לשימור:

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6.1 (חניה), 7 (מבנה, גדר ומדרגות להריסה), 8 (עצים לעקירה), 9 (עצים לשימור), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

