



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9799

שינוי לתכנית במ/4192 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

שם התכנית ומיקומה :

1.

א. תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 9799

שינוי לתוכנית מס' במ/4192 א'

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

ג. שטח התכנית: 0.790 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה רמות רחוב המשוררת ולדה מס' 2

גוש: 30732 חלקה : 113

קואורדינאטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 217675 לבין 217725

רוחב: בין 636425 לבין 636475, עפ"י רשת ישראל חדשה.

הכול עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.

א. מסמכי התוכנית:

1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן התשריט)

3. תוכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1)

התוכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט לעניין שטחי הבניה, מספר הקומות גובה וחזיתות המבנה.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא 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 בניהם- יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התוכנית:

- א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 3.
- ב. קביעת בינוי להשלמת קומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימת. כל האמור בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בנייה כאמור.
- ה. הגדלת שטחי בניה מרביים לתוספות בשטח וקביעתם ל 360.79 מ"ר (מתוכם 351.07 שטח עיקריים ו- 9.72 מ"ר שטח שירות).
- ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
- ז. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכנית מס' במ4192 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תוכנית זו 9799.

6. אזור מגורים 3:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים 3 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ\4192 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בתרש"צ 5/22/2 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות בתכנית 3907, 3907 א' לגבי השטח ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותר השלמת קומה א' במפלסים +3.15, +3.75 לשם הרחבת יח"ד קיימת.

הכול האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי יהיה יחידת דיור אחד.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתוכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

2. סטיה ניכרת:

א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

ב. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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

ד. חזיתות הבניין המפורטות בנספח הינן מחייבות וצמצום שטחי הבניה באבן יחשב

לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות החוק התכנון והבנייה, התשס"ב-2002.

3. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4. תחנת שאיפה:

לא תותר הקמת שואי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת

חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשואי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

6. קולטי שמש על גג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר

לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

8. חניה

א. החניה תהיה כמסומן בנספח 1

ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 6/2 (שלבי ביצוע), 6 ד' (מס' יח"ד), 8 (חניה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

א. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח לכל החלקה, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליה"ד, גינון ונטיעות, פרטי בניה מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכניות ועל חשבונם.

תאום 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית 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 והאביזורים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית, ביצוע האמור לעיל יהא ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם.

5. ייעודי קרקע

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה מרבית (אחוז משטח המוגרש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	ייעודי חלקה
	סה"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית הייחוד	סה"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית מס' הייחוד	סה"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית הייחוד	מוצנע	סה"כ	מוצנע	מאושר בתוכנית הייחוד	מוצנע					
2	360.79	86.50	274.29	9.72	9.72	9.72	351.07	86.50	264.57	24.5%	---	---	---	אזור מגורים	אזור מגורים	0.790	113	אזור מגורים	3
	360.79	86.50	274.29	9.72	9.72	9.72	351.07	86.50	264.57	---	---	---	---						

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבית וז' ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (דרישות שטחים בתוכניות ובהיתרים) והמשנ"ב 1992 לדרות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.