

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 9264 א'

שינוי לתוכנית מתאר ירושלים מס' 62

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9264 א', שינוי לתוכניות מס' 62
 - 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 0.222 דונם.
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: גאולה, רח': מיכה מס' 1
 - 1.4.2. גוש 30081, חלקה: 115
 - 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220550 לבין 220625
 רוחב: בין 632900 לבין 632950
- הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- 2.3. נספחים:
 - 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
 התכנית כוללת:
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.
- 2.4. 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 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 מהשטח.

ג. חישוב שטחים

3. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: א. קביעת תוספות בניה לרבות תוספת קומות להרחבת יחידת דיור

קיימת, להרחבת חנות קיימת ולתוספת מחסן חפור.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי לתוספת בנייה לבניין הקיים בשטח התכנית כמפורט להלן:

1. תוספת מחסן במפלס 2.70 – לשימוש החנות בקומה שמעליו.

2. הרחבת קומת מסחר במפלס 0.00, להרחבת חנות קיימת.

3. תוספת בנייה במפלס +4.00 לשם הגדלת יח"ד קיימות במפלס זה.

4. תוספת קומה עליונה במפלס +7.60 לשם הרחבת יחידת דיור קיימת במפלס

+4.00.

5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 325.73 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרבים

בהיקף של 516.20 מ"ר, מהם 460.82 מ"ר שטחים עיקריים ו-55.38 מ"ר שטחי

שרות.

3.4. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.

3.5. הגדלת מספר הקומות מ – 2 ל – 3 קומות מעל קומת מרתף.

3.6. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית למגורים ומסחר.

3.7. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

3.9. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שמספרה 9264 (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 62. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרב	שטח בניה ומס' קומות מאושרים נמוצים (מ"ר)												שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה		
	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)						מס' יח"ד	שמושים
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית 62	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית 62	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית 62	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	97%					
3	465.00	274.00	191.00	3.00	3.00	462.00	271.00	191.00	שטחים/ קומות	מפלס למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00	מסחר	מסחר	2	0.222	115	אזור מגורים מיוחד
מרתף המשמשת כמתחן	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	52.00	שטחים/ קומות	מפלס למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00	קיימות קומות + חנות בקומות הקרקע	קיימות קומות + חנות בקומות הקרקע				
	517.00	326.00	191.00	56.00	56.00	462.00	271.00	191.00	סה"כ	סה"כ	סה"כ						

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות הקובעות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 62 לגבי אזור מגורים 3.

5.2.1. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.2. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת

אסורה.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3.2. 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.

5.3.3. 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.

5.3.4. 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.

5.4. הוראות נוספות:

5.4.1. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק

עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. מדרגות להריסה:

6.1. המדרגות המסומנות בנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר

בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות במדרגות המיועדות להריסה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (סטייה ניכרת), 6 (מדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

היתר הבניה יינתן בשלבים:

- בשלב הראשון ייהרס חלק המבנה בחזית האחורית, החזית הזו תצופה אבן וגם חזית הצד.
- בשלב השני יינתן היתר לתוספת בחזית הקדמית כלפי רח' מלכי ישראל ולתוספת קומת מגורים שלישית.

7.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3. 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 קו 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.1.4. תיאום עם מחלקה לאיכות הסביבה לגבי פירוק גג אסבסט.

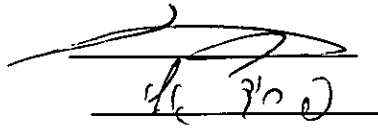
7.1.5. ציפוי חזיתות באבן.

7.1.6. הסתרת קבלים חשמליים, צנרת מים, תשתית, מתקנים טכניים.

7.1.7. תנאי לטופס 4 תהיה אישור מטעם מהנדס העיר או ממטעמו לאישור ציפוי חזיתות מאבן.

תנאי לאכלוס (טופס 4) יהיה אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לגבי ביצוע ההנחיות אשר נקבעו בסעיף 7.1.1, 7.1.2, 7.1.3, 7.1.4, 7.1.5, 7.1.6, 7.1.7.

חתימת בעלי הקרקע :

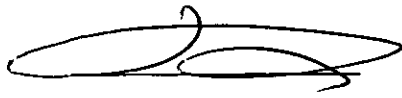

רמי אל

בן רחמים דוד, ת.ז. 30243051

פריד אלי, ת.ז. 4356321

כתובת: רח' מיכה מס' 1, גאולה, ירושלים

מגיש התוכנית :


רמי אל

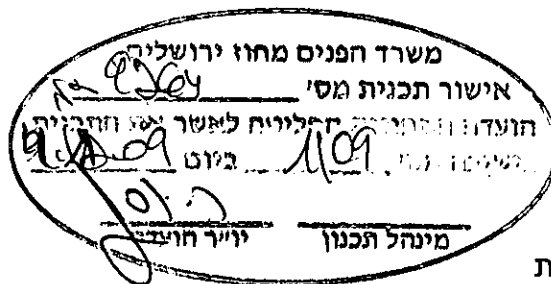
שם: בן רחמים דוד

ת.ז. 4356321

שם: פריד אלי,

ת.ז. 4356321

רח' מיכה מס' 1, גאולה, ירושלים.



חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל/פקס: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

רגני שנית
אדריכלית
16.2.09