

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 9751שינוי לתכניות מס' 1861, 2625 ו-2625 א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9751, שינוי לתכנית מס' 1861 ושינוי לתכניות מס' 2625 ו-2625 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי מנחה, למעט לעניין גובה, שטחי הבניה וקווי בניה, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן נספח מס' 1).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

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

4. שטח התכנית: 1.372 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' רמות, רח' אבן שמואל מס' 20, גוש 30714, חלקה 15.
שטח בין קואורדינטות אורך 218.400 - 218.465
לבין קואורדינטות רוחב 635.380 - 628.320 עפ"י רשת ישראל החדשה.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים 3 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה, במפלס 5.55 + (739.66), לשם הרחבות יחידות דיור קיימות במפלס 2.80 + (736.91), בהתאם לנספח מס' 1.
(ג) הגדלת מספר קומות מרבי מ-2 קומות מאושרות ל-3 קומות (קומה עליונה מובלעת בתוך חלל הרעפים המאושר), הכל בהתאם לנספח מס' 1.

- (ד) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות במפלס $+ 5.55$, ל- 215.00 מ"ר, (שימוש בחלל הגג הרעפים המאושר) ליחידות הדיור נשוא התכנית וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל- $1,400.64$ מ"ר, בתוכם $1,187.58$ מ"ר, שטחים עיקריים.
- (ה) קביעת קווי בניין חדשים לשימוש חלל הגג הרעפים המאושר.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2625 ו- 2625 א', למעט אלה העומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים
3 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים ברקע, הוא אזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 2625 ו- 2625 א', לגבי אזור מגורים 3, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותרנה שימוש בחלל הגג הרעפים המאושר, במפלס $+ 5.55$ (739.66), לשם הרחבות יחידות דיור קיימות במפלס $+ 2.80$ (736.91), בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המאושרים (עפ"י תב"ע 2625 ו- 2625 א')
- (ב) תותרנה בנית קוקיות בגג הרעפים הקיים.
- (ג) שטחי הבניה המרביים לתוספות ליחידות הדיור נשוא התכנית הם כ- 215.00 מ"ר, כמפורט בטבלה שלהלן:

טבלת זכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים עפ"י תכנית מס' 2625 א' ושטחים ומוצעים (מ"ר)									
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
1,400.64	215.00	1,185.64	3	2	-	213.06	215.00	972.58	שטחים/קומות מעל למפלס ± 0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים/קומות מתחת למפלס ה- ± 0.00
1,400.64	215.00	1,185.64	3	2	-	213.06	215.00	972.58	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ד) מספר קומות מרבי לבנין יהא 3 קומות. קומה עליונה מובלעת בתוך חלל הרעפים המאושר

(ה) גובה הבניה המרבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לקיים, בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ח) תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום חזיתות עם מהנדס העיר.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. אנטנות טלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נרדיו: נוספת כלשהי.

12. קולטי שמש: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
על הגג: (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

13. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. היטל השבחה: (א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 (ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא 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 התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

ת.ז. 068943810

עדן ליאת

ת.ז. 000705723

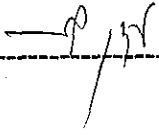
עדן יורם

רח' אבן שמואל מס' 20, רמת

ט.ל. 02-5861715, ירושלים

שטיינברג דורן .ת.ז. 053624052
 שטיינברג איילין .ת.ז. 014767792
 קלמר חיים .ת.ז. 004177812
 קלמר לאה-מלכה .ת.ז. 5149661
 נרדי גאווה .ת.ז. 09399601
 אבני אליעזר .ת.ז. 5096024
 אבני רחל .ת.ז. 5234647
 אמיתי רמי .ת.ז. 5173976
 אמיתי תמר .ת.ז. 5137304
 בן-שימול אברהם .ת.ז. 000684654
 בן-שימול ג'וזפין פטרי .ת.ז. 012700340
 גדיאל אסתר .ת.ז. 008844359

חתימת מגישה התכנית:




עדן ליאת .ת.ז. 068943810

רח' אבן שמואל מס' 20, רמות

ט.ל. 02-5861715, ירושלים

חתימת המתכננת:



דורית גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

אדר' דורית גורן מ.ר. 25192

e-mail: doritag@netvision.net.il

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

תאריך: 10 בנובמבר 2003 - לפתיחת תיק

16 בדצמבר 2003 - לדיון בועדה המקומית.

10 בנובמבר 2004 - להפקדה

4 באפריל 2005 - למתן תוקף

