

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 9850
 שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' במ/1998
 ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/68/1
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)
 תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית
 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9850
 ושינוי מס' 1/04 לתכנית מס' במ/1998
 ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/68/1
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית),
 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
 (להלן: התשריט),
 גיליון אחד של תכנית בינוי 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
 כ- 800 מ"ר.
5. מקום התכנית
 ירושלים שכ' מלחה, רח' רקס מס' 5.
 גוש: 30456
 חלקה: 36
 מגרש 180 עפ"י תכנית מס' במ/1998
 שטח בין קואורדינטות אורך 217/825 ל- 217/900
 לבין קואורדינטות רוחב 628/025 ל- 628/950
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
 (א) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. שינוי יעוד אזור מגורים מיוחד (הכפר) לאזור מגורים מיוחד.
 2. הרחבת חצר אנגלית בקומת מרה"ף.
 3. הרחבת מבואה בקומת קרקע.
 4. השלמת קומה א' לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 (ב) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
 (ג) תוספת 80.60 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל- 445.8 מ"ר, מתוכם 362.80 מ"ר
 שטחים עיקריים.

- (ד) קביעת הוראות ביטוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 (ה) קביעת הוראות בנין גדר ומדרגות להריסה.

7. כפיפת לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' כמ/1998 ב' תרש"צ 5168/1 וההוראות שבתכנית מס' 9850 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 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט כצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות עליו על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית כמ/1998 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד, וכן ההוראות שנקבעו בתרש"צ 5/68/1 לגבי אזור מגורים.

בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :
 א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

- (1) הרחבת חצר אנגלית בקומת מרתף (מפלס : - 2.90)
 - (2) הרחבת מבואה בקומת קרקע (מפלס : +0.00) .
 - (3) השלמת קומה א' , (מפלס + 3.64) , לשם הרחבות יח"ד קיימת .
- כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

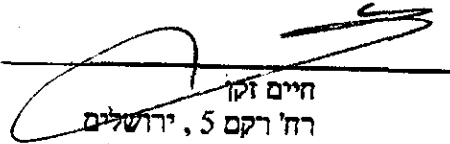
ב) שטחי הבניה המרביים הם 445.80 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :


סה"כ	שטחי שרות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			סה"כ	מוצע	קיים
	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ			
386.3	80.6	305.7	23.5	---	23.5	362.8	80.6	282.2	שטחים מעל למפלס ה-0.00
59.5	59.5	---	59.5	---	59.5	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
445.8	140.1	305.7	83.0	---	83.0	362.8	80.6	282.2	סה"כ

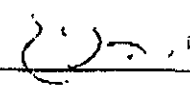
הערות לטבלה :

השטחים המוצעים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ג) מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 2 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בספח מס' 1.
- (ד) מס' יחידות הדיוור המרבי בחלקה יהא 2 יחידות דיוור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיוור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נטורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- (ו) שלב ביצוע: הכניה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
10. תניה פרטית:
א. התעדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם היא תשובע כל קיימים מקומות תניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן הזניה לבנין בשטח.
ב. הזניה תהיה בהתאם למסומן בספח מס' 1.
11. גדר ומדרגות להריסה:
הגדר והמדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות הדעת מחברת חשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג:
א. בלגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה:
א. התעדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם שישולם היטל השבחה המגיע אותה שעה כשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית:
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לריבות קו ביוב ו/או קו גז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות המרכיבות בביצוע הנ"ל (וכדומה להלן) - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י 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 לחקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל גזק שייגרם לדרך ולכל מתקן ביו על קרקע וביז תת מרמעי לרבות הו יית הו יית הו יית

חתימת בעלי קרקע :

 חיים זקו
 רח' רקם 5, ירושלים
 ת.ז. 7093757-8
 טל : 02 - 6481848

ומגיש התכנית :

 חיים זקו
 רח' רקם 5, ירושלים
 ת.ז. 7093757-8
 טל : 02 - 6481848

חתימת המתכנן :

 יהודה הנג - אדריכל
 הפעמון 7 מעלה אדומים.
 טל : 02 - 5351394 ת.ז. 51152957

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אש"ח תכנית מס' 4850
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 6105
 תאריך: 08.3.05
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה

תאריך: 20.4.04
 משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 4850
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 18104 ביום 26.4.04
 יו"ר הועדה