

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9294

שינוי לתכנית מס' 2966

ושינוי מס' 1 / 03 לתכנית מס' 3449

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 9294, שינוי לתכנית מס' 2966 ושינוי מס' 1 / 03 לתכניות מס' 3449.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 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- 830 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תלפיות, רח' רבדים מס' 34, גוש 30139, חלקה 277, וחלק מחלקות 279 ו-347.
שטח בין קואורדינטות אורך 220.875 - 220.825 עפ"י רשת ישראל החדשה.
לבין קואורדינטות רוחב 628.415 - 628.360
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 - (ב) קביעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - (ג) הפיכת שטחי שירות (מרפסות מקורות) לשטח עיקרי.
 - (ד) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות המוצעות ל- 152.00 מ"ר, שהם שטחים עיקריים.
 - (ה) קביעת קווי בנין מרביים לבניה המוצעת בשטח.
 - (ו) קביעת הוראות בגין בנין וגדרות להריסה.

(ז) שינוי בפיתוח שטח.

(ח) 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 שבתכנית מס' 3449 וההוראות שבתכנית מס' 9294 ז.

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 בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד

וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית

מס' 3449, לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה

להוראות המפורטות להלן:

(א) תותר תוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות, הכל בהתאם

לנספח הבנוי ולקיים בשטח, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו

נקודה בצבע אדום.

(ב) תותר הפיכת שטחי שירות מאושרים (מרפסות מקורות) לשטח עיקרי הכל

בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח, ובתחום קווי הבניין המסומנים

בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

(ג) מספר הקומות המרבי יהא 3 קומות. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח

הבנוי.

(ד) שטחי הבניה המרביים הם כ- 610.50 מ"ר, בתוכם 565.00 מ"ר שטחים

עיקריים, כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר) קיים			שטחי שירות (מ"ר) קיים			שטחים עיקריים (מ"ר) קיים			
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
610.50	152.00	458.50	45.50	-	45.50	565.00	152.00	413.00	במפלס ± 0.00 ומעליון
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתחת למפלס ± 0.00
610.50	152.00	458.50	45.50	-	45.50	565.00	152.00	413.00	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.

(ה) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 5 יחידות דיור, ולהבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ז) הבניה תבוצע בשלבים.

(1) במפלסים $+ 0.00$ ו- $+ 3.51$, בחזית המערבית, הבנייה תבוצע בענף אחד בלבד.

(2) במפלס $+ 3.51$, בחזית המזרחית, הבנייה תבוצע בנפרד.

(3) במפלס $+ 6.99$, הבניה תבוצע בנפרד.

(ח) תנאי למתן היתר בניה:

(1) תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת המבנים הבלתי חוקיים שבבעלות מגיש הבקשה להיתר.

(2) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

(3) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש, מדרכה ועצים במדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום

העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

(4) תאום עם מחלקת הדרכים בדבר:

(א) תנאי מתנאי למתן היתר בניה הוא העתקת הגדרות, מדרגות

אשפתונים וכו' לגבולות החלקה.

(ב) תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע הרחבת הדרך ברח' רבדים,

סלילת מדרכה בחזית רח' רבדים, התאמה תשתיות תת-קרקעיות

ועליות וכו', כל זאת עפ"י תכנית פיתוח שטח מפורטת שתאושר לאותו עת.

להבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(5) תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם מחלקת הביוב וניקוז בדבר:

(א) עם הגשת בקשה להיתר בניה, היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב

כחוק, בהתאם לגודל תוספת הבניה שתאושר בפועל.

(ב) מאחר ובשטח המיועד להרחבות הבניה עוברים קווי ביוב פרטיים,

היזם יעתיק אותם לתוואי חלופי מחוץ לשטח הבניה, באם יהיה

צורך בכך.

(ג) כל העבודות יבוצעו על חשבון היזם בתיאום ופיקוח מחלקת הביוב

וניקוז.

10. חניה פרטית: (א) 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. דרכים: השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות

קיימות או מאושרות.

12. בנין וגדרות הבניין והגדרות המתחמות בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י

מגישי התכנית ועל חשבונם, עפ"י הנחיות שייקבעו לעת מתן היתר בניה.

להריסה:

13. אנטנות טלוויזיה: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת

כלשהי.

ורדיו:

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק

אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14 קולטי שמש

על הגג:

15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא

קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה


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

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

17. 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.

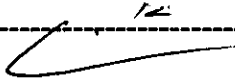
-----	חתימת בעלי הקרקע
-----	יעקב שמשון ת.ז. 4579881
-----	יעקב רחמים, ת.ז. 053995932
-----	יעקב יהודית ת.ז. 055631485
-----	יעקב אורי ת.ז. 55935514
-----	יעקב עופר ת.ז. 23913155
-----	שרמן יצחק ת.ז. 0099242
-----	שרמן בתיה ת.ז. 7063733
-----	רח' רבדים 34, ארנונה
-----	ט.ל. 054 - 4354909, ירושלים

חתימת מגישי התכנית:



 נ.נ. יעקב

 יעקב יהונתן



יעקב שמשון ת.ז. 4579881

יעקב רחמים, ת.ז. 053995932

יעקב יהודית ת.ז. 055631485

יעקב אורי ת.ז. 55935514

רח' רבדים 34, ארנונה

ט.ל. 4354909-054, ירושלים

חתימת המתכננת:



דורית גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

אדר' דורית גורן מ.ר. 25192

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

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2006

תאריך: 24 בפברואר 2003 - לפתיחת תיק.

עדכון: 5 במרץ 2003 - לדין בועדה המקומית.

29 באפריל 2003 - לדין בועדה המקומית

21 בספטמבר 2003 - לדין בועדה המחוזית.

16 בנובמבר 2003 - להפקדה

30 בנובמבר 2003 - להפקדה

26 בפברואר 2004 - לדין בועדה המחוזית

6 במאי 2004 - להפקדה.

3 ביוני 2004 - להפקדה.

18 באפריל 2005 - למתן תוקף.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9994
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 463 ביום 6.10.04
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה