

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

עירית ירושלים

תכנית מס' 8982 א'

שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 3601

ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/53/9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8982 א', שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 3601, ושינוי מס' 1/04 לתרש"צ מס' 5/53/9. 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 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- 746 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' פסגת זאב מרכז, רח' רחמילביץ מס' 38, מגרש מס' 1021 לפי תב"ע מס' 3601, חלקה מס' 43 לפי תרש"צ מס' 5/53/9
שטח בין קואורדינטות אורך 223.200 – 223.250
לבין קואורדינטות רוחב 636.625 – 636.675
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) קביעת בינוי לתוספת בניה לדירות מס' 9 ו- 10, שברח' רחמילביץ מס' 38, מגרש מס' 1021 לפי תב"ע מס' 3601, חלקה מס' 43 לפי תרש"צ 5/53/9, פסגת זאב מרכז, במפלסים +8.40, ו- +11.20, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

- (ב) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספות ל- 19.50 מ"ר כולל מדרגות פנימיות, בתוכם 15.00 מ"ר לדירה מס' 9, במפלסים +8.40 ו- +11.20 ו- 4.50 מ"ר לדירה מס' 10, במפלס +11.20, וקביעת שטחי הבניה המרביים לדירה מס' 9, ל- 127.24 מ"ר ו- לדירה מס' 10, ל- 121.00 מ"ר.
- (ג) קביעת קווי בניה חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) 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' 3601, תרש"צ מס' 9 / 53 / 5, וההוראות שבתכנית מס' 8982 א' 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: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעות בתכנית מס' 3601, לגבי אזור מגורים, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה חדר מדרגות פנימי מדירה מס' 9, במפלס + 8.40, מעל חדר המדרגות המשותף, עליה לקומה החדשה בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- (ב) תותר תוספת בניה בקומה הגג ברח' רחמילביץ מס' 38, דירות 9 ו- 10, במפלס + 11.20 (713.63) לשם הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- (ג) שטחי הבניה המרביים לתוספות ליחידות הדיור נשוא התכנית הם: 19.50 מ"ר כולל מדרגות פנימיות (בתוכם 15.00 מ"ר לדירה מס' 9, ו- 4.50 מ"ר לדירה מס' 10), כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (מ"ר) מוצע קיים			שטחי שירות (מ"ר) מוצע קיים			שטחים עיקריים (מ"ר) מוצע קיים				
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים		
127.24	15.00	112.24	-	-	-	127.24	15.00	112.24	דירה 9	במפלס ± 0.00
121.00	4.50	116.50	-	-	-	121.00	4.50	116.50	דירה 10	ומעליון
-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירה 9	מתחת
-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירה 10	למפלס ± 0.00
248.24	19.50	228.74	-	-	-	248.24	19.50	228.74		סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה של היחידות הדיור נושא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.

(ד) מספר הקומות המרבי של הבניין, יהיה 5 קומות וגובה הבניה המרבי יהא בהתאם לנספח הבינוי.

(ה) תותר הצבה של דודים וקולטי שמש רק בגג במפלס 11.10 + . אסור הצבה בגג במפלס 13.90 + .

(ו) מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור בגין תוספות 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 הבניין הקיים. הבניה באבן ניסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.

(ח) הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.

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. 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.

12. אנטנות טלוויזיה: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת ורדיו: כלשהי.

13. קולטי שמש: (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
 (ג) תותר הצבה של דודים וקולטי שמש רק בגג במפלס 11.10 +.

14. 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.

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 הקרע

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, טל. 5317780-02

ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תיהא כסופה
 לאישור זכויות התכנון המוגשות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים
 בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ומ"מ כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או

24-08-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל בגלל
 הטרות ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמו, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

חתימת מגישי התכנית

מר ציון אליאב, ת.ז. 5497979

רח' רחמילביץ 38, דירה 9

ט.ל. 5834237 - 02, ירושלים

גב' תמי צח, ת.ז. 14191647

רח' רחמילביץ 38, דירה 10

ט.ל. 5858108 - 02, ירושלים

חתימת המתכנן

אדר' דורית גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8, ט.ל. 6247347 - 02

ת.ד. 2193, ירושלים 91021

[Handwritten signature]

דורית גורן
 אדריכלית ומתכננת ערים
 מ.ר. 25192

תאריך: 19 בדצמבר 2003, לדיון בוועדה המקומית

14 ביולי 2004, להפקדה.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8982
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 605 ביום 8.7.04
 סמנכ"ל תכנון יהוד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 8982
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 605 ביום 8.7.04
 יו"ר הועדה יהוד הועדה