

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס 9138
ושינוי מס' 1 / 03 לתכנית מס' 3092
(שינוי תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9138 שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 3092.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:250 (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: 801 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי' אצואנה, גוש 29996, חלקה 136.
שטח בין קואורדינטות אורך 222975 – 223025
לבין קואורדינטות רוחב 632550 ל - 632585
6. מטרות התכנית: הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
א. שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:
1. מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד
ב. קביעת בינוי לבניית בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 8 יחיד חדשות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

- ג. קביעת קוי בניין חדשים בשטח לבניה כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים וקביעתם ל - 1234.32 מ"ר (מתוכם 911.91 מ"ר ול - 322.41 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת גובה בניה מירבי ומס' קומות מירבי ל - 4 קומות מעל קומת חניה.
- 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 שבתכנית מס' 3092 וההוראות שבתכנית מס' 9138 זו.
8. הוראות התכנית:
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים 2 מיוחד:
השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה לשם יצירת 8 יח"ד חדשות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, בניה על הקרקע. ובקו נקודתיים בכחול בניה תת קרקעית.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 1234.32 כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)		שטח שירות (במ"ר)		שטחים עיקריים (במ"ר)		
מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
262.85	262.85	262.85	262.85			שטחים מתחת למפלס 0.00
971.47	971.47	59.56	59.56	911.91	911.91	שטחים מעל למפלס 0.00
1234.32	1234.32	322.41	322.41	911.91	911.91	סה"כ

הערות לטבלה:

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

- ג. מסי הקומות המירבי של הבנין כאמור יהא 4 קומות, מעל קומת חניה.
גובה הבניה המרבית יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ד. מסי יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 8 יחידות דיור.
ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ו. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ז. כל יתר ההוראות בתכנית מס' 3092 שלא שונו מפורשות בתכנית זו ימשיכו לחול על השטח.
- ח. לא תותר בנית גגות רעפים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתאם להנחיות האגף, ע"י ועל חשבון מגיש התכנית. מודגש כי לא ינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.
3. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הנדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:
 - א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט למעבר הציבורי להולכי רגל שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ב. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת למגורים ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
 - ג. ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל שבתכנית יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ע"פ תנאים שיקבעו ע"י העירייה, לעת מתן היתר הבניה.
 - ד. "תאום תכנית פיתוח עם מחלקת תכנון עיר"
4. תיאום עם רשות העתיקות.
- י. הוועדה המקומית תהיה ראשית להיתר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלות, גובה הבניה ושטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.
10. חניה פרטית:
 - א. הוועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
 - ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.
11. דרכים
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

12. הפקעה: שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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

14. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

15. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. 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.

17. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קו תאורה, /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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל הקרקע
הדמי לילה
ת.ז. 3-08048851

חתימת בעל הקרקע

חדמי לילה

ת.ז. 08048851-3

חתימת מגישי התכנית

חדמי לילה

ת.ז. 08048851-3

ת.ד. 20750 מזרח ירושלים

טל: 02-6283785

Arch.
Mantasser Hadloyh
No. 12496

חתימת המתכנן

האדייה מנטסר

ת.ד. 54800

טל' - 02-5820588

ת.ז. 080621170

מס' רשיון 12496

משרד הפנים מחוז ירושלים

9138

אישור תכנית מס'

הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 15105 ביום 10.05.05

י"ד הועדה

סמנכ"ל תכנון