

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מפורטת
תכנית מס' 9333
ושינוי מס' 00/03 לתוכנית 1307
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9333
התכנית כוללת הוראות של תכנית מתאר מפורטת.
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית),

גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן התשריט),

וגיליון 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- 642 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת רחביה. רחוב רמב"ן מס' 39 פינת רחוב אוסישקין.

גוש 30025
חלקה 5

שטח בין קואורדינטות אורך: 220/2505 - 200/300
שטח בין קואורדינטות רוחב: 631/250 - 631/300

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- ב. קביעת הבנויים הבאים בשטח:
 1. לסגירת מרפסות בקומת הקרקע וסגירת מרפסות בעמודות בקומות עליונות : 2 עמודות בחזית לרחוב רמב"ן ועמודה בחזית מזרחית-בכניסה לבניין עפ"י המוצע בנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
 - ד. תוספת 175.2 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרביים ל- 1115.1 מ"ר, מתוכם 813.3 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - ו. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

7. כפיפות לתכנית :

על תכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1307.

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 בתשריט). 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 לסירוגין הוא אזור מגורים 2 מיוחד, וחלות על אזור זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1307 לגבי אזור מגורים 2 בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

- א. יותרו הבנויים הבאים בבניין:
 1. סגירת מרפסות בעמודות ל 8 יח"ד קיימות בארבע קומות מגורים קיימות על גבי קומת מחסנים וחנייה : 2 עמודות בחזית לרחוב אושיסקין ועמודה בחזית דרומית אחרית עפ"י המוצע בנספח הבינוי.
 2. סגירת 2 מרפסות בקומת קרקע לדירה מס' 1 כהכשרת עבירה שלא במסגרת עמודות מוצעות עפ"י המוצע בנספח הבינוי.

3. תותר סגירת מרפסות מקורות קיימות בתוך קונטור הבניין בחזית מזרחית בלבד.

4. לא תותר סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב רמב"ן. מודגש בזאת כי לא יותר שינוי מהוראה זו וכל שינוי יחשב כסטייה אדריכלית ניכרת בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - סטייה ניכרת התשס"ב 2002.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1115.1 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

הערות לטבלת השטחים:

סה"כ שטחים	שטחי שדות			שטחים עיקריים			
	מוצע סה"כ	קיים	קיים	מוצע סה"כ	קיים	קיים	
192.4	192.4	61.4	131.0	-	-	-	קומת מרתף
229.1	22.4	-	22.4	206.7	34.6	172.1	קומת קרקע
231.2	29.0	-	29.0	202.2	26.4	175.8	קומה א
231.2	29.0	-	29.0	202.2	26.4	175.8	קומה ב
231.2	29.0	-	29.0	202.2	26.4	175.8	קומה ג
1115.1	301.8	61.4	240.4	813.3	113.8	669.5	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספת/ות הבנייה המוצעות בתכנית זו. מספר יחידות הדיור בתוכנית זו היא 8 יחיד - ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ג. הבנייה תבוצע בהתאם לפרטי סגירת מרפסות שיצורפו בנספח הבינוי.

ד. מספר הקומות בתוכנית זו לא יעלה על 4 קומות מעל קומת מרתף תת קרקעית.

ה. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הוועדה המקומית.

ו. תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

1. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של בניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.
2. עם הגשת בקשה להיתר בנייה יחויב מגיש התכנית בתשלום היטלי ביוב כחוק. כל העבודות יבוצעו ע"י מגיש התכנית על חשבונו כולל כל התיקונים הדרושים ובתאום ובפיקוח מחלקת הביוב.
3. הפקדת ערבות בנקאית שגובהה ייקבע ע"י האגף לשיפור פני העיר להבטחת תיקון כל נזק שיגרם לכביש ו/או למדרכה הגובלים בשטח נשוא התכנית.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהא פירוק עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר.

10. חנייה פרטית:

- א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חנייה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
- ג. החנייה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

11. בניין להריסה:

המרפסות הסגורות, המופיעות בצהוב בנספח הבינוי, מיועדות הסגורות להריסה ותיהרסנה כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

12. הפקעה:

א. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965. זיעברז ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

13. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חו"ד מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

14. אנטנה טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

15. קולטי שמש על הגג:

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא זודדים).
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

16. היטל השבחה:

- א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבנייה 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 ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה, ואו (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 יפקיזו מגישי התכנית התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

18. הפקעה:

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

19. רישום תצ"ר:

- 19.1 התוכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 19.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לתורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 19.3 לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף 19.2 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

חתימות בעלי הקרקע:

סיקרון יריב ת.ז. 2530251

חתימה

יהודה עמנואל ת.ז. 92967
יהודה ויאולט ת.ז. 7/517617

חתימה

מולר בנימין דרכון אמריקאי 701089825
דניאל גלס עורך דין
דושניץ. רחוב תלשיא 10
דשין כס"ח 26252
חתימה

ליכטנשטיין טרסה דרכון 151062179
ליכטנשטיין רוברט דרכון 151011211

חתימה

פרידמן רוזה ת.ז. 1320656

חתימה

רחמים ראובן שלמה ת.ז. 88040

חתימה

ברנדזון מזל ת.ז. 022112940

חתימה

אברהם אסנת ת.ז. 027871839

חתימה

שקרגי זוד ת.ז. 057430902

חתימה

שילר אריאלה ת.ז. 054334255

חתימה

וולטוק דרורה ת.ז. 053613014

חתימה

ניימן רונית ת.ז. 055471346

חתימה

שטרמן שמחה דלית ת.ז. 056438567

חתימה

פרץ פרלה דרכון A/398510

חתימה

ליפשיץ שמעון ת.ז. 5592971
ליפשיץ דבורה ת.ז. 1385784

חתימה

חתימת מגיש התכנית :

מולר בנימין דרכון אמריקאי 701089825
רחוב הנשיא 13, ירושלים

10 יוני 2010
דו"ש מס' 44252
רחוב הנשיא 13, ירושלים
חתימה

חתימת מתכנן :

ארבטיק - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
נילי-רננה חריג ויאן טנדרוולד אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב התיבונים 8, ת.ד. 4635 - ירושלים 91046
טלפון/פקסמיליה: 025619791

אורנה חנוכי - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
קס/חברה 518056440
חתימה וחותמת

91046
תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9832
הועדה המחוזית קהליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4105 ביום 16.6.08
מינהל תכנון
יו"ר הועדה