

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר 3351 ג'
 שינוי לתכנית מספר 1149 ו'
 28-12-2005
 תיק מס' 1149

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 3351 ג' שינוי לתכנית מספר 1149 ו'
 ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
 ג. שטח התכנית: 8.626 (בדונם).
 ד. מיקום התכנית:
 ירושלים שכונה: רמת דניה
 רחוב קובובי מספר 12
 גוש: 30190
 חלקה: 208.
 מספר מגרש 5 ע"פ תכנית מספר 1149 ו'.

קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 217150 לבין 217300
 רוחב: בין 629750 לבין 629800
 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
 1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250, 1:500.
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. תכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים, שהינם מחייבים.
 ב. יחס בין מסמכי התכנית:
 כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית:

א. מהות התכנית:

1. שינוי יעוד איזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד.
2. הרחבת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בדירה בקומה שמעליה.
- ב. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
הרחבת קומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ד. תוספת 102.2 מ"ר לשם הרחבת דירה מספר 4.
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 1149'ו', 3351'א', 3351'ב'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 3351'ג', זו.

5. ייעודי קרקע

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מרובי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	שימושים	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	ייעוד חלקה
	סה"כ (מ"ר)		שטחי שירות מוצעים לתוספת		שטחי בנייה עיקריים מוצעים לתוספת		שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת מפלס 0.00	סה"כ	מוצע							
	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע											
2	102.2	102.2	-----	-----	102.2	102.2	שטחים/קומות מעל מפלס 0.00	שטחים/קומות מתחת מפלס 0.00	-----	51.8%	מגורים	8.626	208	מגורים 5			

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חלשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכניות מספר 1149'ו', 3351'א', 3351'ב' לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. יותרו הבינויים הבאים בשטח: תותר הרחבת קומת מרתף (מפלס $\pm 0.00 = 756.60$) לשם הרחבת יח"ד קיימת. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.
 - ב. קווי הבניין המירביים יהיו כמצוין תשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - ג. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.
 - ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. מספר הקומות יהא 2 קומות.
 - ו. גובה הבינוי יהא כמצוין בנספח מספר 1.
 - ז. הוראות בינוי ופיתוח:
 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
 2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. שלבי ביצוע:
 4. 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 הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
 5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 - בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.
 6. קולטי שמש על הגג:
 - א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
7. חניה:

מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
8. קירות וגדרות להריסה:

הקירות והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בקירות המיועדות להריסה ועל חשבונם.

9. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ה) (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 6-D (מס' יח"ד) 8 (קירות וגדרות להריסה) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח:
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בניו ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.
- ד. הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים המבטיחה ציפוי כל היקף הדירה/דירות המיועד לבניה וחדר המדרגות הצמוד להן באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת האבן הקיימת בבניין. הביצוע יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל.

חתימת בעלי הקרקע:

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
פולמן חוה	5263299	קובובי 4/1 ירושלים	
ארנן זאב	01622729	קובובי 4/2 ירושלים	
הימנותא בע"מ	510002298	קובובי 4/3 ירושלים	
זילקה משה	209511	קובובי 4/4 ירושלים	
לופו דניאל	0616818	קובובי 4/5 ירושלים	
ברמן בנבנישתי	053841607	קובובי 4/6 ירושלים	
רקס יואל	0098415	קובובי 6/1 ירושלים	
הלוי אסתר	1200140	קובובי 6/2 ירושלים	
הרשמן אורי	000166579	קובובי 6/3 ירושלים	
חסון רחל	0088735	קובובי 6/4 ירושלים	
לביא רינה	3028677	קובובי 6/5 ירושלים	
רבינוביץ' גרייס	23619005	קובובי 6/6 ירושלים	
מרין גדעון	0079104	קובובי 8/1 ירושלים	
כסלר דניאלה מריאן	026084095	קובובי 8/2 ירושלים	
דרוהוביצר לאוניד	1230292	קובובי 8/3 ירושלים	
גבאי צבי דרקון	12430	קובובי 8/4 ירושלים	
זוסמן יעקוב	0099227	קובובי 8/5 ירושלים	
יצחק סיני	54345533	קובובי 8/6 ירושלים	
רוט זיגמונד	13904408	קובובי 8/7 ירושלים	
יניב נועה	32802407	קובובי 8/8 ירושלים	
רחמימוב רמי	464144	קובובי 10/1 ירושלים	
גולן יורם יצחק	7292181	קובובי 10/2 ירושלים	
פורדי פורת אשר אנדריש	6028751	קובובי 10/3 ירושלים	
דורסט אריה	0807539	קובובי 10/4 ירושלים	
פלסקוב קלאודיה	6552239	קובובי 10/5 ירושלים	
ברמן דרור	732874	קובובי 10/6 ירושלים	
וכסלר מנחם	0966800	קובובי 12/1 ירושלים	
נוי שבתאי	0748344	קובובי 12/2 ירושלים	
אולמנסקי מריו	6556875	קובובי 12/3 ירושלים	
סיגמונד לאוניקה	016865792	קובובי 12/4 ירושלים	
דורסט לאופולד	0807539	קובובי 12/5 ירושלים	

חתימת מגישי התכנית:

סיגמונד לאוניקה 016865792

רחוב קובובי 12/4, ירושלים

טל: 02-6422568

חתימת המתכנן:

דוד בילצקי - אדריכל

רחוב לאה בן פורת 19/2, ירושלים

טל: 054-4631174

רישיון: 45834 (בתוקף עד 15.2.2006)

דוד בילצקי
אדריכל 45834

תאריך 26/03/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 12384
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1806 ביום 24.7.06
היו"ר
מינהל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 12384
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1806 ביום 24.7.06
היו"ר
יו"ר הועדה