

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9536

שינוי לתכנית מס' 8428, 3602

ושינוי לתרש"ץ מס' 5/53/2



1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9536 שינוי לתכניות 3602 ושינוי לתרש"ץ מס' 5/53/2

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 1.510 (בדונמים)

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: פסגת זאב מזרח

רח' רחמילביץ מס' 160/162

גוש 30688 חלקות ארעיות 41 - 42

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223/925 לבין 223/800

רוחב: בין 636/200 לבין 636/125

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

3. נספחים: -

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) לבנין מס' 41 בקני"מ: 1:100

ב. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 2) לבנין מס' 42 בקני"מ: 1:100

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה גובה ומספר קומות, קוי בנין, פרטים להריסה 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 יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

1. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד .
2. קביעת בינוי עבור תוספות בניה בקומת הגג לשם הרחבת יחיד קיימות בבנינים מס' 41 / 42 .
3. קביעת תוספת שטחי בניה בבנין מס' 41 סך 40.77 מ"ר שטחים עקריים
ובבנין מס' 42 סך 101.36 מ"ר שטח עקרי ו- 4.05 מ"ר שטח שירות .
4. שינוי קווי בנין וקביעת קווי בנין חדשים .
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה .
6. קביעת הוראות בנין מבנים להריסה.

יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3602 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

6. אזור מגורים מיוחד :-

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע חום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3602 בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א- יותרו הבינויים הבאים בשטח .
1 (בבנין מס' 41 : תוספת בניה בקומת הגג (מפלס +8.40) לשם הרחבת יח"ד קיימת .

בבנין מס' 42 :

2. תוספת בניה בקומת הגג (מפלס + 8.40) לשם הרחבת יח"ד קיימות .
ותוספת מרפסת לדירה מס' 8 במפלס + 5.60 הכל בהתאם למסומן בנספחים 1-2 .
3. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ב- הוראות פנוי ופיתוח :-

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

3. שלבי ביצוע :

הבניה בכל בניין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים .

7. חניה פרטית :-

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים בשטח.

8. מיבנים להריסה :-

המבנים הגגות והמחסן המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה . ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה, בחלק המבנה המיועד להריסה .

9. תנאים למתן היתר בניה :-

בנוסף על האמור בסעיפים 3. 6 (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (מבנים להריסה) שלעיל, להלן,

תנאים למתן היתרי בניה :

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח בקניימ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנין יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, בכל יחידת המגורים בבניין מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, פירוט שיטת החימום בדירות ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. יאמור לעיל היא עי ועל חשבון מגישי התכנית.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית

ד. תנאיי למתן היתר בניה יהיא הפקדת ערבות בנקאות לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטית שקום נזקים שיגרמו לכביש או מדרכה הסמוכים לשטח נשוא התכנית.

בעלי הקרקע

בנין ברחוב רחמילביץ 160 חלקה מס' 42

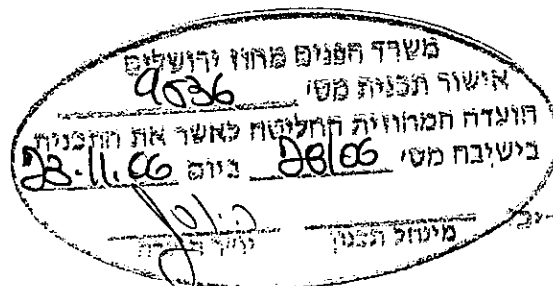
| | | | | |
|-----|------------------|---------------|------|----------------------|
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 5899411 | ת.ז. | 1. לייפר עמיהוד ברוך |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 59713230 | ת.ז. | 2. ויטלזון איתן |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 22107213 | ת.ז. | 3. דרעי עמרם |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 69635969 | ת.ז. | 4. דוידוביץ לאה |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 55702922 | ת.ז. | 5. עמדי רוני |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 23843360 | ת.ז. | 6. שטרסברג צבי |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 59184259 | ת.ז. | 7. עובדיה ליאורה |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 067425058 | ת.ז. | 8. שמעון אלבו |
| 160 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 0394791 | ת.ז. | 9. עוזיאל עמיר |

בנין ברחוב רחמילביץ מס' 162 חלקה מס' 41

| | | | | |
|-----|------------------|---------------|------|-------------------|
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 59777086 | ת.ז. | 1. עמדי אורן |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 59724666 | ת.ז. | 2. חבה שמעון |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 57785867 | ת.ז. | 3. דחליקה יונה |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 1876077 | ת.ז. | 4. מקובר מנשה |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 38226528 | ת.ז. | 5. אלימלך יחיאל |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 53614962 | ת.ז. | 6. כהן אברהם |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 304669633 | ת.ז. | 7. סברדלוב לאוניד |
| 162 | מס' רח' רחמילביץ | מס' 551341 | ת.ז. | 8. רחל שמי |

חתימת מגישי התוכנית:

| שם | ת.ז. | טלפון | כתובת | חתימה |
|---------------|------------|--------------------|--------------------|-------|
| עמדי רוני | 55702922 | 02-5835516 | רח' רחמילביץ 160/7 | |
| שטרסברג צביקה | 23843360 | 02-6560723 | רח' רחמילביץ 160/8 | |
| עמי לייפר | 5899411 | 02-5830743 | רח' רחמילביץ 160/9 | |
| טלי עמדי | 02-6561292 | רח' רחמילביץ 162/7 | | |



חתימת המתכנן:

אדריכל סלים סמאן, ת.ז. 80246093
 רח' תל חי 4, ירושלים
 טל: 02-5637092
 פקס: 02-5665966

תאריך: 20.2.07