

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שנוי תוכנית מתאר מקומית
תוכנית מספר 9535
שנוי לתוכנית מס' 1721

1. שם התוכנית ומיקומה:

- א. תוכנית זו תיקרא, תוכנית מספר 9535.
שנוי לתוכנית 1721
- ב. גבולות התוכנית : הקו הכחול הוא גבול התוכנית.
- ג. שטח התוכנית : כ- 632 מ"ר.
- ד. מיקום התוכנית :
ירושלים שכונה : תלפיות.
רחוב אפרתה 19.
גוש : 30115.
חלקה : 61.
קואורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה :
אורך בין 6281850 לבין 6281800.
רוחב בין 2211150 לבין 2211075.

2. א. מסמכי התוכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התוכנית")
2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1:250.
3. תוכנית בנוי והפיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100.
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
- ב. יחס בין מסמכי התוכנית :
- כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות בתכנון לביצוע. בכל מיקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו המגבילות יותר, אלא נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התוכנית:

א. שנוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.

קביעת הבנויים הבאים בשטח :

1. תוספת בניה בקומות : מחסנים, ראשונה, שנייה ושלישית לשם הרחבות יח"ד קיימות.
2. הגבהת גג הרעפים ושינוי שימוש בשטח חלל גג הרעפים למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור :
 - ד . הגדלת שטחי הבניה מרביים בשטח וקביעתם ל 1020.37 מ"ר , (מתוכם 764.07 מ"ר שטחים עיקריים ו 256.30 מ"ר שטחי שרות)
 - ה. הגדלת מספר קומות המרביים מ-3 ל-4 מעל קומת מחסנים (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. כפיפות לתוכנית :

על תוכנית זו חלות ההוראות הכללות בתכנית מתאר מקומית לירושלים, (להלן : תוכנית מתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' 1721,1721 א' וההוראות שבתוכנית מס' 9535 זו.

5. יעודי קרקע:

1.1.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרבי	שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה בדונם	מס' יח"ד	שמושים	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' חלקה					
	סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכנית	סה"כ	מוצע										מאושר בתוכנית				
4	1020.37	227.42	792.95	256.30	6.03	250.27	764.07	221.39	542.68	1721	מאושר בתוכנית	מאושר בתוכנית	1721	0.00	מפלס למפלס	מפלס למפלס	0.00	0.00	0.632	5	מגורים	מגורים	61	1 מיוחד
	1020.37	227.42	792.96	256.30	6.03	250.27	764.07	221.39	542.68	1721	מאושר בתוכנית	מאושר בתוכנית	1721	0.00	מפלס למפלס	מפלס למפלס	0.00	0.00	0.632	5	מגורים	מגורים	61	1 מיוחד

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרשות התקן).

6. אזור מגורים 1:

הצבע הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם פסים באלכסון, הוא אזור מגורים 1 מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מספר 1721 לגבי אזור מגורים 1, השנויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

1. תוספת בניה בקומת מחסנים (מפלס -0.00 +) , ראשונה (מפלס $+2.80$) שנייה (מפלס $+5.80$) , ושלישית (מפלס $+8.80$) לשם הרחבת יח"ד קיימות, המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בדיו בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.
2. הגבהת גג הרעפים ושנוי שימוש בשטח חלל גג הרעפים (מפלס $+11.80$) למגורים לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה. הכול בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. שטחי הבנייה המרביים הם 1020.37 כמפורט בטבלה.
- ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת המחסנים (הקומה העליונה מובלעת בתוך חלל גג הרעפים).
- ד. מס' יחידות הדיור בבניין יהא 5 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבנייה המוצעות בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- ה. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ו. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. תוספת המרפסת המסומנת בנספח הבנוי בצבע צהוב, היא להריסה.
- ח. הריסת המרפסת תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ט. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתוכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

7. חנייה פרטית:

- ב. הוועדה המקומית תהייה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.

ג. החנייה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

8. דרכים:

- א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. (ובהתאם למאושר בתוכנית 1721 א').
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

9. הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965.

10. ביצוע תוכנית לצרכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתוכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
 ג. מיד עם אישורה של תוכנית מס' 9535 זו, תוכן ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם. תוכנית חלוקה לצרכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 ד. במידה שלא תוגש ת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את ה.ת.צ.ר. בעצמה והוצאת ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

11. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

- ד. מיד עם אישורה של התוכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הוועדה המקומית תוגש ה-ת.צ.ר. למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים). לאישורה ככשרה לרישום.
 ה. אושרה התוכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
 ו. למתן היתר בנייה בשטח.

12. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי.

13. אנטנות לטלוויזיה ולרדיו:
בכל בניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ – 1980.

15. קולטי שמש על הגג
בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

16. תנאי למתן היתר בשטח :
בנוסף על האמור בסעיפים ד-6 מספר יחדות דיור 6 (ה 3), שלבי ביצוע שלעיל להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח :

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אשורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח בשטח בקני"מ 100:1 לאשור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותוכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחדות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחדות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב וואו דרך וואו עמוד תאורה וואו קווי תאורה וואו מרכזית תאורה וכל עבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכת התשתית שבתחום התוכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סוללריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התוכנית 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 התוכ

בעלי הקרקע:

Handwritten signature and notes in Hebrew, including the name 'בנימין זאב' (Benjamin Ziv).

- 1. דודיאן חיים ת.ז. 05210540
- דודיאן זהבה ת.ז. 065033482
- 2. הירשמן מרק ת.ז. 13900287
- הירשמן עדנה ת.ז. 03681871
- 3. קופלר ראובן ת.ז. 74305434
- קופלר אסתר 5173716
- 4. עמיחי יעל ת.ז. 2203411
- 5. כהן עליזה ת.ז. 5032197

חתימת מגישי התוכנית:

Handwritten signature and notes in Hebrew, including the name 'בנימין זאב' (Benjamin Ziv).

- דודיאן חיים
- רח' אפרתה 19. טל: 6711107
- הירשמן מרק
- רח' אפרתה 19. טל: 6713569
- קופלר ראובן
- רח' אפרתה 19. טל: 6738076
- עמיחי יעל
- רח' אפרתה 19. טל:

חתימת המתכנן:

דודיאן ידידיה ת.ז. 73893638
 דואר אלקטרוני : yadidyal@zahav.net.il
 רחוב הציפורן 1 ירושלים.
 טל: 02-6760652 פקס : 02-6765487
 ענבר אלי אדריכל. מ.ר. 73487

Official circular stamp of the Municipality of Jerusalem, Planning Department. The stamp contains the following text:
 מועדון הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4535
 וועדה המחוזית הוליסטית לאשר את התוכנית
 מס' 4535 ת.ז. 73893638
 מועדון הפנים מחוז ירושלים
 מינהל תכנון
 ישר וזעיר
 There is a handwritten signature over the stamp and a date stamp: 19/03/2006.

תאריך : 19\03\2006