

מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 9639****שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים****(שינוי תכנית מתאר מקומית)****1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9639 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן : התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.

2. מסמכי התכנית :

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן : התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות בתכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית :

כ - 539 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכונת כרם אברהם, רח' עמוס מס' 15 פינת רח' עובדיה מס' 2 גוש : 30082 , חלקה 41, בין קואורדינטות אורך 220/525 לבין 220/550 לקואורדינטות רוחב 633/025 לבין 633/075 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה חדשה לבנין, עבור הרחבת יחידת דיור קיימת ותוספת שתי יחידות דיור חדשות.
 2. תוספת שתי מעליות חיצוניות לבנין וחפירה של חניה מתחת לבנין הקיים.
 - ג. קביעת קווי בנין מרביים לתוספות הבניה כאמור.
 - ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח התכנית וקביעת שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור ל- 511 מ"ר מתוכם 350 מ"ר שטחים עקריים.
 - ה. הגדלת מס' קומות מירבי מ-4 קומות ל-5 קומות (מעל רח' עמוס)
 - ו. הגדלת מס' יחידות הדיור המירבי בבנין מ-8 ל-10 יחידות דיור.
 - ז. קביעת הוראות בינוי ופתוח ותנאים למתן היתר בניה.
 - ח. קביעת הוראות בדבר חניה פרטית.
 - ט. קביעת הוראות בדבר גדר, מדרגות ומבנים להריסה.

7. כפיפות לתכנית:

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו לה מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית 9639 ז. במקרה של סתירה בין הוראות התכניות לבין הוראות תכנית 9639 ז, יחולו הוראות תכנית זו.

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 שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. אזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בפסים חומים וצהובים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד ויחולו על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. תותרנה תוספות בניה, כמפורט להלן:
 1. קביעת בינוי להשלמת קומה ג' ולתוספת קומה עליונה חדשה לבנין, עבור הרחבת יחידת דיור קיימת ותוספת שתי יחידות דיור חדשות.
 2. תוספת שתי מעליות חיצוניות לבנין וחפירה של חניה מתחת לבנין הקיים.
 - ב. השמושים המותרים בבנין זה יהיו למגורים בלבד.
 - ג. שטחי הבניה המרביים של הבנין יהיו כמפורט להלן:

| שטחים עיקריים * קיימים * במ"ר | שטחים עיקריים מוצעים במ"ר | סה"כ שטחים עיקריים במ"ר | שטחי שטחים קיימים במ"ר | שטחי שטחים מוצעים במ"ר | סה"כ שטחים במ"ר | סה"כ שטחים במ"ר | סה"כ שטחים במ"ר |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 616 | 350 | 966 | 81 | 161 | 242 | 1208 | 1208 |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 616 | 350 | 966 | 81 | 161 | 242 | 1208 | 1208 |

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לבניה שבתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
* לאור תצהיר מגיש התכנית לפיו לא קיים תיק היתר בניה בעיריה, לא ניתן לקבוע האם השטחים ע"פ המצב הקיים בפועל בנויים כדין, ולפיכך התכנית מאשרת את שטחי הבניה לתוספת המוצעת בלבד.

- ד. מס' הקומות המרבי יהיה 4 קומות כלפי רח' עובדיה ו-5 קומות כלפי רח' עמוס.

- ה. גובה הבנין המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ו. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
- ז. מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 10 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגיש הבקשה להיתר בניה ועל חשבוננו, כתנאי למתן היתר בניה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה :
1. הריסה בפועל של עברות הבניה ככל שהינן מצויות בתחום השטח שהוא נשוא התכנית.
 2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבניה במחלקת המים.
 3. תאום עם המחלקה לתנועה ושירותי הנדסה בעיריית ירושלים בדבר החניה הנדרשת בשטח.
 4. תאום עם אגף התברואה בדבר מקומו וגודלו של מתקן האשפה המתוכנן בתחום החלקה.
 5. תאום עם מפקדת הגיא בדבר פתרון המגוון בשטח התכנית.
 6. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור תוספת הבניה למערכת הביוב העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור המבנה לקו הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 7. תאום עם מהנדס העיר לנושא הסדרה ושיפוץ חזיתות קיימות של הבנין, לרבות ניקוי חזיתות אשר יבוצע כחלק מהיתר הבניה.
 8. הגשת תכנית תכנית פיתוח בקנה מידה של 1:100, שתראה בין היתר נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית.
 9. אישור מהנדס קונסטרוקציה בין היתר לפתרון החניה המוצע בחפירה.
 10. תאום עם שרותי כבאות והצלה.
 11. ראה סעיף ז' לעיל.
10. חניה:
- א. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא עם כן תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.
 - ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד החניה המסומנת בנספח מס' 1 הינה מנחה ותיקבע לעת מתן היתר בניה, ראה סעיף 9 ו'2 לעיל.
11. בנין, גדר, מדרגות ומבנים להריסה:
- המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה.
12. בצוע התכנית:
- לאחר אישור תכנית זו, תוכן ע"י מגשי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
- תותקן אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
14. קולטי שמש:
- א. בשטח התכנית רשאים שלא להתקין קולטי שמש.
 - ב. נושא זה ייקבע לעת מתן היתר בניה באישור מהנדס העיר.
 - ג. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 - ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. היטל השבחה:
- היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
16. תשתית:
- מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בבצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.
- מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את 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 אשר נמצאים באותו שטח, עד לקבלת טופס 4.
- להבטחת בצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
- בצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

בעלי הקרקע :

שם
שלמה דיין
לארי אביב
נקי ציון
נקי יפה
עידן משה
יעקובוביץ ישי
יעקובוביץ מרים
בלוי שלום
דויטש שניאור זלמן
דויטש לאה
לודמיר פרידה
לודמיר דוד
מורחי גדעון

ת.ז.

דרכון צרפתי 98BH28065
024281487
00557728
075504951
057139677
054301775
054341623
059294223
00111617
5113582
036111623
310039896
512177767

כתובת

רח' הקבלן 25 דירה 6 ירושלים
רח' מעלות דפנה 135 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' הרב בלוי 18 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים
רח' עמוס 15 ירושלים

טל.
050-5435210
054-5707499
5381944
5381944
5823341
5382399
5382399
5382298
5382436
5382436
5382291
5382291
050-6501946

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :



שלמה דיין
דרכון צרפתי 98BH28065
רח' הקבלן 25 דירה 6 ירושלים
טל. 050-435210

תאריך: 20/9/07

חתימת המתכנן:

יצחק ליבנד - אדריכל - מסי רשיון 17409
ת.ד. 48179
ירושלים 91481
טל. 02-6789914

ליבנד יצחק אדריכל
ת.ד. 48179 ירושלים
טל. 02-6789914

תאריך: 20.09.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9639
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 15107 ביום 07.09
מינהל תכנון