



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 3214 א'
שינוי 2/97 לתכנית מס' 3214
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 3214 א' שינוי מס' 2/97 לתכנית מס' 3214 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
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 כינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הינו חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 611 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי קרית יובל, רח' אורוגאי 12 גוש 30414, חלקה 159 וגוש 30413, חלק מחלקה 41. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
(ב) קביעת כינוי לתוספת קומה חלקית לשם הרחבת שתי יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
(ג) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
(ד) קביעת שטחי הבניה המירביים לתוספת הקומה ל - 120.78 מ"ר.
(ה) הגדלת מס' קומות מירבי מ-3 קומות מעל קומת מרתף ל-4 קומות מעל קומת מרתף.
(ו) קביעת הוראות כינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ז) קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. כפופות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 3214 זו וההוראות שבתכנית מס' 3214 א' זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.
9. אזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3214 לגבי איזור מגורים 5, למעט

ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
 (א) תותר תוספת קומה נוספת, לשם הרחבת שתי יחידות
 הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט
 בנספח מס' 1.
 (ב) שטח הבניה המירבי של תוספת הקומה, כאמור
 הוא 120.78 מ"ר כמפורט בטבלה דלהלן:

סה"כ (במ"ר)	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	מ"ר	מוצע	קיים	מ"ר	מוצע	קיים	
120.78	12.00	12.00	-	108.78	108.78	-	מעל מפלס 0.00
-	-	-	-	-	-	-	מתחת מפלס 0.00
120.78	12.00	12.00	-	108.78	108.78	-	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל
 השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם
 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי
 בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.
 מס' הקומות המירבי יהא 4 קומות מעל קומת
 מרתף. (ג)
 גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 מס' יחידות הדיור בבנין יהא 4 יח"ד. (ד)
 מודגש בזאת כי לא תותר תוספת של יחידות דיור
 מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית
 זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין
 ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן
 היתר בניה בשטח. (ה)
 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו
 סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.
 הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים
 הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.
 תנאים למתן היתר בניה:
 (1) תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת
 הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 (2) תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית
 האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
 (3) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנון
 מפורט לחיבור הקומה הנוספת למערכת הביוב
 העירונית הקיימת. מגישי הבקשה יחוייבו
 בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 (4) תנאי למתן היתר בניה יהא פירוק סגירת
 המרפסת בקומה א' כמסומן בנספח הבנוי.
 (ח) הבניה תבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניתה
 בשלבים.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים
 בטוש שחור הוא שטח של מעבר ציבורי להולכי רגל
 ויותר בו מעבר להולכי רגל, וחלות עליו ההוראות
 שבתכנית 3214.

10. מעבר ציבורי
 להולכי רגל:

אל

מאת

הנדון:

אגודה לבני
 בעל הקלה זה כפיא אגוד
 פ"ה אצל מתימ אגוד גבול
 בן ס' ון לא אגוד ה' 73
 בתקנה ופלא בתקן 48
 לא לה קו' בן

מחיר

ק"מ

4.3.02

סדר בהדפסה: על טופס זה לתכתובת פנימית במקום הדפסה במקום כתיבה.

11. חנייה פרטית :
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין (או לכנינים) שיוקם/ו בשטח.
12. בנין גדר להריסה :
הגדר והכנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
13. דרכים :
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
14. ביצוע התכנית :
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות תכנית מס' 3214.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו :
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
16. קולטי שמש על הגג :
(א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש כתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
17. תחנת שנאים :
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הכנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
18. היטל השבחה :
(א) הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
(ב) לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. ת ש ת י ת :
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית), המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להצעת מל"ג...
 רשות התכנון המוסמכת...
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא תיגמר השטח והזוהם לפי הסכם מתאים
 בגינו, ואין תמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הגדול ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה כל ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בתמימתנו על התכנית הכרה או

20-08-2000

הנדאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 חרותו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שכן התמימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמוס המרמז, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
 מנהל מקרקעי ישראל
 רח' יפו
 ירושלים
 סל. 5318888

חתימת מנישי התכנית:
 רפאל אנג'ל
 רח' אורוגבאי 12
 ירושלים
 ת.ז. 8787474
 סל. 6787474

פרא פרי

גולד
אהרן

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:
 אדריכל יוסף גולד
 רח' התקופה 10
 ירושלים
 ת.ז. 195096
 סל. 6789681

תאריך: 2000-6-28

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 183814
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 46 ביום 22.06
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה