

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8117

שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 5803

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8117 שינוי מס' 01 / לתכנית מס' 5803 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב . (להלן : הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן : התשריט), גיליון אחד של תכנית בינוי למיין 106, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן : נספח מס' 1).
3. גבולות התכנית : כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ - 4.927 ד.מ.
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת רמות 01 רח' שכטמן מס' 106. גוש : 30718 חלקה : [4]
- שטח בין קואורדינטות אורך 635 / 875 ל - 635 / 775
לבין קואורדינטות רוחב 219 / 525 ל - 219 / 350
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
 - א. קביעת הבינויים הבאים בבנין 106 :
 1. תוספות בניה בקומת גג לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה.
 2. סגירת חלל מדרגות קימות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.
 - ב. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
 - ג. הגדלת זכויות בניה מרביות לבנין 106 וקביעתן ל - 3325 מ"ר.
 - ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ה. השלמת פיתוח חצר ומדרגות למפלס התחתון.

7. כפיפות לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן : תכנית מתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 5803 וההוראות שבתכנית מס' 8117 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 מצויינים 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 הוא אזור מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 5803 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבינויים הבאים בבניין 106 :

1. תותר בניה בקומה א' (מפלס 0.00 +) סגירות חלל מדרגות קימות לצורך מחסנים.
2. תותר בניה בקומת הגג (מפלס 5.70 +) לשם הרחבת יחיד קיימת כל האמור לעיל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, והקו למחסנים יסומן בקו נקודותיים בטוש אדום.
3. השלמת פיתוח חצר ומדרגות למפלס התחתון המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש כחול.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 3325 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

ס"ה"כ (במ"ר) קיים		שטחי שירות (במ"ר) תוספת					בנין 106 שטחים עיקריים (במ"ר) תוספת				
מוצע	ומאושר	מוצע	קיים	מאושרת	קיים	מוצע	מאושרת	קיים	מאושרת	קיים	
סה"כ		סה"כ	סה"כ	ע"פ 5803	ע"פ 5803	סה"כ	ע"פ 5803	סה"כ	ע"פ 5803	סה"כ	
2,367.45	234.89	2,132.56	120.44	80.44	-	40.00	2,247.01	154.45	409.16	1,683.40	שטחים מעל למפלס ה-0.00
956.70	10.00	946.70	95.50	10.00	2.50	83.00	861.20	-	115.54	745.66	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
3,324.15	244.89	3,079.26	215.94	90.44	2.50	123.00	3,108.21	154.45	524.70	2,429.06	סה"כ כללי

הערות לטבלה : השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מסי הקומות המירבי של הבניין יהא 4 קומות.
גובה הבנייה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבנייה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ז. תנאים להיתר :

1. תאום ע"י מפקדת הג"א בדבר פתרון המגוון בשטח.
2. קבלת אישור מח' הדרכים המבטיחה ע"י מגישי הבקשה תיקון כל פגיעה במדרגות, בכבישים, במעברים ובגינה.
3. שלבי הביצוע למחסנים יהיו בהינף אחד לכל כניסה.

השטח המסומן בשתי וערב הוא שטח לחניה כמופיע ע"ג התשריט.

10. חניה :

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 הבניין עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

11. תחנת שנאים :

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קאניקוז, ואו תא' ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו 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 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 לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.
 אין בה כדי להסגות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם. לנו הסכם מתאים בניגוד, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הברזל ו/או כל רשות כוסמכת, לפי כל הווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יותר על זכותנו לבטל, ביטול, הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סמך זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

20-05-2003

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע :

מנהל מקרקעי ישראל רח' יפו 216 ירושלים טל : 02-5318888

חתימת מגישי התכנית :

מרדכי קרויזר רח' שכטמן 106 רמות א' ירושלים טל : 02-6248391 ת.ד. : 58366642

קרני אריק

חתימת המתכננים :

יהודה פרנק רח' גבעת שאול 24 ירושלים טל : 02-6528381 ת.ד. : 57308140

יהודה פרנק
יהודה פרנק
 מ.ר. 16217

אילן אפרת רח' יהודה 14 ירושלים טל : 02-6734030 ת.ד. : 505941

אילן אפרת
 אילן אפרת
 יהודה 14 גבעת דאז
 טל 02-6734030

משרד הפניה מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 817
 הועדה 02/תחזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 1103 ביום 20.8.03
 סמנכ"ל תכנון יר הוועדה

תאריך :