

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8448

שינוי 01 / לתכנית מס' 3907 ו-מק/ 3907 א'

שינוי 01 / לתכנית מס' 1978 א'

שינוי 01 / לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8448  
שינוי 01 / לתכנית מס' 3907 ו-מק/ 3907 א'  
שינוי 01 / לתכנית מס' 1978 א'  
שינוי 01 / לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט)

גליון אחד של תכנית בינוי לבניין 304 הערוך בק.מ. 1:100  
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן  
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 2208 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי נוה יעקב רח' א. ליבנה, בניין 304  
גוש 30644 חלקה 7.

שטח בין קואורדינטות אורך 223.155 - 223.090  
לבין קואורדינטות רוחב 638.570 - 638.530.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות, לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת הקרקע ובקומות כניסה ב ו-ג לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת המוצעת, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעת שטחי הבניה העיקרים לתוספת בניה ל- 459 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המסאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1978, ו-מק/ 3907 א' ותכשי"צ 5/22/2 וההוראות שבתכנית מס' 8448 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 לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א' לגבי אזור מגורים 1 ובתכניות מס' 3907 ו- מק/ 3907 א' לגבי תוספות בנייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א) תותרנה תוספות בניה בקומת קרקע, קומת כניסה וקומות ב+ג לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות. הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבנין, המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב) שטחי הבניה המרביים לתוספת הבניה הם: 568 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחי שירות במ"ר				שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1497.74	51.95	51.95	0	1445.29	305.44	1139.85	במפלס 0.00 ומעליו
509.57	145.24	56.76	88.48	364.33	153.55	210.78	מתחת למפלס 0.00
2006.81	197.19	108.71	88.48	1809.62	458.99	1350.63	סה"כ

### הערות לטבלה

השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג) מסי קומות מרבי לבנין מסי 304 יהא 4 קומות מעל קומת הקרקע.

ד) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח.

ה) מסי יח"ד בבניין מסי 304 יהא 17 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכוחול עם אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מסי 1.

ז) הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של תוספת בכל העמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים הפתוחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית.

ח) תנאי למתן היתר בנייה יהא:

1. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:  
הבטחת תיקון נזקים שיגרמו לגינה לדרכים ולמדרכות הסובבים את המתחם במידה ויזוקו.
2. פינוי פסולת בנייה מהמקום לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים בתום העבודה.
3. ביצוע שינוע של תומרי בנייה למתחם שלא דרך הגינה הציבורית. מגישי הבקשה להיתר הבנייה יפקידו ערבות בנקאית להבטחת האמור לעיל.
4. עצים לעקירה/העתקה המסומנים בתשריט בצבע צהוב, תותר עקירת/העתקת העץ במידת הצורך לאחר תאום עם מחלקת שיפור פני העיר שבעיריית ירושלים.

ט) המבנה המסומן בתשריט ומנספח מסי 1 בקו צהוב הוא מבנה המיועד להריסה.

י) הריסת כל עבירות בנית של מגיש הבקשה להיתר כתנאי להוציא היתר בניה.

10. חניה פרטית:

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

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. 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.

13. תחנת שנאים:

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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

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 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 על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזורים 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 ולפל 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 להנחת התנאי וזו תהיה כפופה לאישור רשויות המכון המוסמכות.  
אין בה כדי להקנות כל זכויות תכנית או להסיר את כלל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה תשתית ונמאם עליו הסכם מתאים בגינו ואין הריבוי זה באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נפשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו וכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח הנדון, על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וצפ"י כל דין.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
ממ"י - מחוז ירושלים

20-05-2003

חתימת בעלי קרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216 ירושלים.

טל 02-5318888

חתימת מגישי התוכנית - בנין 304:

מקסימוב רינה, דירה מסי 304/3 נציגת 17 דיירי הבניין.

טל. 02-5853027 ת.ז. 16397317

חתימת המתכנן:

פישמן הרי,

טל. 02-5362095 פקס. 02-5363481

ת.ז. 14017313 מס. רשיון 11928, רחוב הערבה 1, גבעת-זאב.

תאריך: 11/08/02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
הפקדת תכנית מסי 8448

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מסי 8448 ביום 11/08/02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור ותכנית מסי 8448

הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית  
בישיבה מסי 8448 ביום 11/08/02

סמנכ"ל תכנון  
י"ר הועדה