

1003998

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6233

שינוי 5/98 לתכניות 3907, ו-1713 ושינוי 3/98 לתכנית
שיכון ציבורי מס' 5/22/2
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6233
שינוי 5/98 לתכניות מס' 3907, ו-1713 ושינוי 3/98 לתכנית
שיכון ציבורי מס' 5/22/2
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)

גליון אחד של תכנית בינוי, 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- 2833 מ"ר

5. מקום התכנית

ירושלים שכ' נוה יעקב, שד' נוה יעקב 30, גוש 30646 חלקה מס' 6.

שטח בין קואורדינטות אורך 172700 ל- 172800
בין קואורדינטות רוחב 138760 ל- 138940
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3-4 קומות ומאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת הוראה בדבר ביטול תוספות למרפסות שאושרו בתכנית מס' 3907 לבניין מגורים בשד' נוה יעקב מס' 30.
 ג. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות של מרפסות סגורות וחדרים לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 ד. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבנייה, כאמור.
 ה. קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח החלקה מ"ר ל- 3008.05 מ"ר.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

7. כפיפות לתכנית

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1713, 3907, ו- 3907-א' וההוראות שבתכנית מס' 6233 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 1713 לגבי אזור מגורים 4 בתכנית מס' 3907 לגבי תוספות בנייה למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א) תוספות שאושרו לבנין שבחלקה 6 בגוש 30464 שעל פי תכנית מס' 3907 מבוטלת בזה ובמקומן תותרנה התוספות הבאות.

ב) תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות בחיתות הבניין לשם הרחבות דיור קיימות, בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג) שטחי הבנייה המירביים הם 3008.05 מ"ר כמפורט בטבלה שהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			במפלס 00.0 ומעליו
	מ"ר	מוצע	מ"ר	מ"ר	מוצע	מ"ר	
2925.25	325.12	0	325.12	2600.13	711.8	1888.30	
82.80	82.80	0	82.80	0	0	0	מתחת למפלס 00.0
3008.05	407.92	0	407.92	2600.13	711.83	1888.30	סה"כ

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

- (ד) קוי הבנין המידביים לתוספות הבנייה כאמור יהיו מסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שתור עם סימון X - מבוטל.
- (ה) מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומת מקלט.
- (ו) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- (ז) מס' יח"ד בבנין יהא 46 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- (ח) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכוחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- (ט) תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא במקרה של ביצוע חלקי, (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הזירה שמעליה.

10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה ראשית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן התניה לבנין.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה נורכזית אחת 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 לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשדיחת 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 זרד, 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 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 נתנאי למתן היתר בנייה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות ההגנה הנוספות.

אין בה כדי להטות כל זכות ליהיה התכנית או לכל בעל זינן אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונתחם הסכם מתאים נגינו, ואין התנגדנו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל הטות הנוכחית, לפי כל הווה וע"פ כל דין.

למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם נגין השטח הכלול בהכנית, אין בהחייבתנו על התכנית הכרה או

29-07-2002

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבע"פ בעל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו ככה הסכם כאמור וע"פ כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

טל 5855701 ת.ז. 8-497440

חתימת מגישת התכנית:

מרגלית סבג
Sabag

כתובת: נוה יעקב 30/46 טל. 585-5701 ת.ז. 1487440-8

חתימת המתכנן/אדריכל ישראל

מס' תכנית 84983

ישראל חיימן

כתובת: רח' ראובן ארזי 1/8, פסגת זאב טל: 585-5473 ת.ז. 314123654

משרד הפנים מחוז ירושלים
22.7.02
אישור תכנית מס' 6883
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 88101
סמנכ"ל תכנון