

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6220 א'
שינוי 2/98 לתכנית מס' 1978 א', ושינוי 5/98 לתכנית מס' 3907,
ושינוי מס' 3/98 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6220 א'
שינוי 2/98 לתכנית 1978 א'
שינוי 5/98 לתכנית 3907
ושינוי 3/98 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורסת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

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

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

גליון אחד של תכנית בינוי לבניין מס' 416, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 417, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 2)

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 4684 מ"ד.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב רח' דב בר יקר מס' 416 ו-417 גזש 30644 חלקות 17 ו-16

שטח בין קואורדינטות אורך 173.300 ל-173.500
לבין קואורדינטות רוחב 137.460 ל-138.660.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 5 קומות, ומאזור מגורים 3-4 קומות,
לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות בבניינים 416 ו-417
לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספחי בינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בבניינים 416 ו- 417, וקביעתם ל- 3863.50 מ"ר בבניין 416 מתוכם 3559.81 מ"ר שטחים עיקריים, ו- 3850.82 מ"ר בבניין 417 מתוכם 3583.66 מ"ר שטחים עיקריים.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה 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 שבתכנית מס' 1978 א', 3907 3907 א', וההוראות שבתכנית מס' 6220 א' זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכיל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשרים והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשרי, באם אינם מצויינים במקרא שבתשרים).

במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשרים בצבע חום וצהוב לסידורין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א' לגבי אזור מגורים 1 ולגבי אזור מגורים מיוחד והוראות תכנית מס' 3907 ו- 3907 א' לגבי תוספות בנייה, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות בניינים 416 ו- 417 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספחים מס' 1, ו- 2 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשרים בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן.

בניין מס' 416

סה"כ מ"ר	שטחי שירות		שטחים עיקריים			סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר
	מ"ר	קיים	מוצע	קיים	מוצע		
3344.69	157.83	0	157.83	3186.86	407.62	2779.24	0.00
518.81	145.86	0	145.86	372.95	24.75	341.90	0.00
3863.50	303.69	0	303.69	3559.81	438.67	3121.14	

בניין מס' 417

שמי שירות מ"ר				שמי עיקריים מ"ר			סה"כ
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
3334.70	157.86	0	157.86	3176.84	361.36	2815.48	0.00 במפלט ומעליו
516.42	109.60	0	109.60	406.82	51.46	355.36	0.00 מתחת למפלט
3850.82	267.16	0	267.16	3583.66	412.82	3170.84	סה"כ

השמיים המפורטים בסבלאות שלעיל כוללים את כל השמיים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים במתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב ששמיים ואחזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג) מס' הקומות המירבי לבניין מס' 416 יהא 5 קומות ו- בניין 417 יהא 5 קומות.

ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1, 1-2.

ה) מס' יחיד בבניין 416 מס' יחידות דיוך יהא 38 יחידות בבניין 417 יהא 38 יחידות דיוך. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיוך לאמור לעיל בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. ע"י מגישי התכניות ועל חשבונם.

ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומטווחות מאותו סוג גוון סיתות וכוחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחים מס' 1, 1-2.

ז) הבנייה המוצעת בתכנית זו תהיה בעמדות שלומות בלבד כל עמדה בהינף אחד. היתר הבנייה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמדה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמדה כולל גמד נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב המשטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. תוספת הבנייה בקומה עליזנה בבניין 416 החודגת מתחום העמדות ובנו בהינף אחד עם עמדות הנושקות להן.

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 לבניינים בשטח.

11. אנסנות סלויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שסווחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני סעון 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. היסל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היסל ההשבחה 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 והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל חיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכי"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 סופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניח, בתיק ש"ד הליך כחואמת עם רשויות התכנון המוסמכות, הועמדנו היתר לרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא נקבע השטח נחתם על ידי הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל הוצות ופסי' כל דין. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם נעשת או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בהכנית, אין בהחתימתנו על התכנית הכרת או

16-07-2000

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל, בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועמ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט התכנונית.

עמוס המו"מ, אדריכל המחוז
ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

טל. ת.י.

חתימת מגישי התכנית:

בנין 416

גיל אלייאב, נוה יעקב 416/16:

טל. 583-1213 ת.י. 0278771581

בנין 417

צבי קראסיק, נוה יעקב 417/31:

טל. 656-3169 ת.י. 308884873

חתימת המתכנן

ישראל חיימן: רח' ראובן אזרי 8/8 פסגת זאב

טל: 585-5473 ת.י. 314123654

תאריך: 11/7/2000

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 46220
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 101 ביום 20.7.00
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדה תכנית מס' 46220
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 560 ביום 4.5.00
גידר הועדה