

תב"ע ארזים 8.

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5340

שינוי 1/97 לתכנית מס' 3926

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 5340 שינוי 96 / 1 לתכנית מס' 3926 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. 250: 1 (להלן: התשריט) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 100: 1 (להלן: נספח מס' 1). וגליון אחד של תכנית חלוקה פנימית של הדירות הערוך ב ק.מ. 100:1 (להלן: נספח מס' 2) נספח מנחה בלבד.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2301 מ"ר
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' יפה נוף, רח' הארזים 8
גוש 30263
חלק מחלקה 28
מגרש מס' 3 שעפ"י תכנית מס' 3926
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד
ב. קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית המערבית של הבנין הקיים, לשם הרחבת דירות קיימות, בהתאם למפורט בנספח הבינוי.

ג. הגדלת אחוזי הבניה המירביים מ-75% תוך קביעת שטחי הבנייה המירביים ל-2986.43 מ"ר, מתוכם 2877.95 מ"ר שטחים המהווים שימושים עיקריים.

ד. קביעת קווי בנין מירביים לתוספות הבניה.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי 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' 3926, וההוראות שבתכנית מס' 5340 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין 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 1 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט כצבע ורוד עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3926 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת דירות קיימות בחית המערבית של הבנין הקיים, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו הנקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 2986.43 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2017.34		_____	_____	2017.34	338.13	1679.21	שטחים מעל למפלס ה-0.00
969.09	108.48	_____	108.48	860.61	70.95	789.66	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
2986.43	108.48		108.48	2877.95	409.08	2468.87	סה"כ

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

ג. מודגש בזאת כי תוספות הבניה המוצעות כאמור הן לשם הרחבת דירות קיימות ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

ד. הבניה תהא בעמודות שלמות בלבד.

היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספות בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הועדה המקומית.

ה. תוספות הבניה יהיו בטיח מותח בגוון ובטקסטורה של טיח הבנין הקיים.

ו. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

2. תיאום עם אגף המים בדבר תכניות האינסטלציה של תוספות הבניה.

3. תיאום עם אגף הביוב בדבר העתקת קוי ביוב קיימים אל מחוץ לשטח תוספות הבניה המוצעות ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

לא תותר השארת קוי ביוב או תאי ביקורת קבורים מתחת לבניה.

מגישי התכנית יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

10. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.

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

12. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום בהתאם להוראות שנקבעו בתכנית מס' 3926 והיא תועבר לביצוע בספרי האחזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו: תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

14. 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.

15. 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 רשויות התכנון.

16. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. 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 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 באותות 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.

התחלת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
 17-00-103
 מס' תעודת זהות: 6536829-8-0
 ירושלים

התחלת בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

התחלת מגישי התכנית: רן שלף - ת.ז. 5615739-9 רח' הארזים 8-ים-טל. 6536829-8-0 ירושלים

שמעון ממן - ת.ז. 0907112 רח' הארזים 8-ים-טל. 6521511 *שמעון*

יובל רונן - ת.ז. 2291830 רח' הארזים 8-ים-טל. 6540188

מרים שפירא - ת.ז. 100023 רח' הארזים 8-ים-טל. 6523395 *מ. שפירא*

ברוך דושמן - ת.ז. 0372153-7 רח' הארזים 8-ים-טל. 6523416 *ברוך דושמן*

מרגלית רובינשטיין - ת.ז. 103914-8 רח' הארזים 8-ים-טל. 6519279 *מרגלית רובינשטיין*

ביקסון בר-דוד
 אדריכלים
 ירושלים 92622
 הרצוג 71
 1/2

התחלת המתכנן: ביקסון בר-דוד אדריכלים
 רח' הרצוג 71 ירושלים
 טל: 02-785341

תאריך: 15.07.97

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 0340
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 16198 ביום 29.9.97
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הוועדה