

10/18/05

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8998 א'

שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 1721 ו-1721 א'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא, תכנית מס' 8998 א', שינוי מס' 1/04 לתכנית מס' 1721 ו-1721 א' (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), גיליון 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- 637 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' תלפיות, רח' עין גדי מס' 16, דירה מס' 7, גוש 30115, חלקה 39.
שטח בין קואורדינטות אורך 221.125 – 221.175
לבין קואורדינטות רוחב 628.880 – 628.925
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
(א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
(ב) קביעת בינוי לתוספת בניה, במפלס 6.00 +, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס, הכל בהתאם לנספח הבנוי.
(ג) קביעת שטחי הבניה המרביים לתוספת המוצעת ל- 99.75 מ"ר.
(ד) קביעת קווי בנין מרביים לבניה המוצעת בשטח.
(ה) קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
(ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר 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 שבתכניות מס' 1721 ו- 1721 א' וההוראות שבתכנית מס' 8998 א' זו.

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 בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1721 לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת בניה, במפלסים 6.00 +, לשם הרחבת יחידת דיור קיימת באותו מפלס, הכל בהתאם לנספח הבינוי, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- (ב) מספר הקומות המרבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה הבניין המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי.
- (ג) שטחי הבניה המרביים לתוספות הם כ- 99.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| סה"כ | מוצע | סה"כ קיים | שטחי שירות במ"ר | | | שטחים עיקריים במ"ר | | | שטח מגורים | במפלס 0.00 ומעליו |
|--------|-------|-----------|-----------------|------|-------|--------------------|-------|--------|---------------|-------------------|
| | | | סה"כ | מוצע | קיים | סה"כ | מוצע | קיים | | |
| 724.75 | 99.75 | 625.00 | - | - | - | 693.15 | 99.75 | 593.40 | מפוסות מקורות | |
| 28.40 | - | 28.40 | 28.40 | - | 28.40 | - | - | - | למפלס | מתחת 0.00 |
| 753.15 | 99.75 | 653.40 | 28.40 | - | 28.40 | 724.75 | 99.75 | 625.00 | | סה"כ |

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספת הקומה החדשה נשוא התכנית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- (ד) מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 7 יחידות דיור, לא תותר תוספת יחידות דיור בגין התוספות המוצעות, ולהבטחת האמור לעיל תרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- (ה) מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו היינו מחייב וכל הגדלה שלו, תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- (ו) הבניה תבוצע מבטון עם טיח שפריץ באותו גוון לפי הקיים בבניין. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם וכמפורט בנספח הבינוי.
- (ז) הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים.
- (ח) תנאי למתן היתר בניה:
- (1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- (2) תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר שיקום כביש, מדרכה ועצים במדרכה סמוכים לחלקה ופינוי פסולת בניה בתום העבודה לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.
- (3) תנאי למתן היתר בניה לתוספת, היא הוכחה לשביעות רצון ממחלקת פיקוח על הבניה של עיריית ירושלים, כי קיימת יחידת דיור אחד בלבד בקומה ב', וכי אחד הכניסות ליחידת הדיור של מגישי התכנית נאטמה, כך שבפועל נותרה יחידת דיור אחד עם כניסה אחד בלבד.
- (4) תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בדבר:
- (א) תנאי למתן היתר בניה הוא העברת השטחים להרחבת הדרך ע"ש עיריית ירושלים ללא תמורה.
- (ב) תנאי מתנאי ההיתר הוא העתקת הגדרות לגבולות החלקה החדשה.
- (ג) ביצוע עבודות פיתוח שטח (העתקת גדרות לגבולות החלקה החדשה, סלילת מדרכה וכו') על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, יישקל ויוחלט האם יבוצע במלואו, או בחלקו, עפ"י הנחיות שייקבעו לעת מתן היתר בניה.

(5) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי התכנית על
 חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין
 הקיים, על גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש ואנטנות
 טלוויזיה ורדיו.

10. חניה פרטית: ועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם
 תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם
 לתקן החניה לבנין בשטח.
11. גדר להריסה: הגדר המתחמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי
 התכנית ועל חשבונם, עפ"י הנחיות שייקבעו לעת מתן היתר בניה.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: נוספת כלשהי. בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה
13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק
 צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
 (ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
14. דרכים: תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של
 דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 (ב) הדרכים המסומנות בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום
 מיועדות לבטול ויעודן יהיה כמסומן בתשריט.
15. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים
 המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית
 רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם
 להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
16. ביצוע התכנית: (א) החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 (ב) מיד עם אישורה של התכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם,
 תכנית לצורכי ציבור רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום
 אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 (ג) במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום (תצ"ר)

כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר.
הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה
להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. רישום החלוקה (א) מיד עם אשורה של התכנית לצורכי רישום (התצ"ר) על ידי יו"ר הועדה
בפנקסי
המקרקעין: המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
(ב) אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום
בספרי המקרקעין.

18. 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.

19. 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.

20. 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 חזק
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.

חתימת בעלי הקרקע

עדיקא שמחוני ת.ז. 5607479

עדיקא סווטלנה ת.ז. 011307584

רח' עין גדי 16, דירה 7, תלפיות, ירושלים

קלברסקי חוה ת.ז. 1065575

ניגר לולה ת.ז. 0096814

ניגר דניאל ת.ז. 5215878

גור ירון ת.ז. 5607479

גור קרן ת.ז. 22597868

פיין יהונתן ת.ז. 15479835

פיין מרים ת.ז. 15479843

בן ארי פנינה פאולה לבית רנרט

גולדסטון בברלי ת.ז. 31005448

קופלוביץ עזרא ת.ז. 310471230

פרלה דבורה ת.ז. 304759715

חתימת מגיש התכנית

עדיקא שמחוני ת.ז. 5607479

עדיקא סווטלנה ת.ז. 011307584

דירה מס' 7, ט.ל. 02-6789775

רח' עין גדי 16, תלפיות, ירושלים

חתימת המתכננת:

אדר' דוריתה גורן מ.ר. 25192

רח' אגריפס 8 - ת.ד. 2193 - ירושלים 91021

טל. 02-6247347 - פקס 02-6242913

e-mail: doritag@netvision.net.il

מס' רשיון: 25192 תוקף: 15-02-2006

דוריתה גורן
אדריכלית ומתכננת ערים
מ.ר. 25192

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8998
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1010 ביום 21.4.06
סמנכ"ל תכנון ידיר הועזה

תאריך: 22 בינואר 2004 - לדיון בועדה המקומית

עדכון: 24 באוקטובר 2004 - להפקדה

11 במאי 2005 - למתן תוקף