

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8616
שינוי לתכניות מס' 1713, ו- 3907
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8616
שינוי לתכניות 1713, 3907

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

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

א. גליון אחד של תכנית בינוי לבניין מס' 22 העורך 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- 2867 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב שד' נוה יעקב 22
גוש 30645 חלקה 3.

שטח בין קואורדינטות אורך 222.925 ל- 222.875
לבין קואורדינטות רוחב 639.050 ל- 638.950.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

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

ב. ביטול חלק מהתוספות הבנייה שאושרו בתכנית מס' 3907 וקביעת בניי לתוספות בניה סטנדרטיות
במקומן לבניין מס' 22 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח בינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה 3, וקביעתם ל- 3654.05 מ"ר בחלקה מתוכם 3229.88 מ"ר
שטחים עיקריים (בנין 22).

ה. קביעת מבנה להריסה שאינו מתואם לתנאי בנייה של התכנית.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.

7. כפירות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מחסן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1713, 3907 ו-3907 א', וההוראות שבתכנית מס' 8616 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכיל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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 בתכניות 1713, 3907 לסעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורסות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה סנדרטיות בחזיתות בניין 22 לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בסוּש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בסבלה שלהלן.

בניין מס' 22

במפלס ומעליו	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ מ"ר		
	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ
0.00	2060.85	864.94	2925.79	187.89	0	187.89	2248.74	864.94	3113.68
מתחת למפלס 0.00	217.75	86.34	304.09	23.80	212.48	236.28	430.23	110.14	540.37
סה"כ	2278.60	951.28	3229.88	23.80	400.37	424.17	2678.97	975.08	3654.05

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

(ג) מס' הקומות המירבי לבניין מס' 22 יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יחיד בבנין מס' 22 יהא 32 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכניות ועל חשבונותם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

ז. הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה מעקה, דיצוף וכיציב לרווחת הדירה שמעליה.

10. מבנה להריסה

המבנה המסומן בתשרים בקו צהוב הנו מיועד להריסה כתאני להוציא היתרי בנייה.

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 לבניינים בשטח.

12. אנשנות שלוחיה ורדיו:

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

13. קולטי שמש על הגג

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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.

16. 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 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 טופס 4.

8616

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להסנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאימ בגינו, ואין תחייבתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הוזהר ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבתנו על התכנית הכרה או חרפה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

1-2-02-2005

חידוש בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

טל _____ ת.ד. _____

חתימת מגישת התכנית:

בנין 22

גלינה גודאייב נוה יעקב 22/2:
 טל 5833906 ת.ד. 309269116

חתימת המתכננים:

אד"ת / משרד מקרקעי ישראל
 84883100

ישראל חיימן: רח' ראובן אח"י 8/8, פסגת זאב

טל: 31412365-4 ת.ד. 585-5473

תאריך: 9/2/05

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8616
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 851 ביום 11.11.05
 יו"ר הוועדה: _____
 סגן יו"ר הוועדה: _____

677
17.8.04

מחוז ירושלים.
מרחב תכנון מקומי ירושלים.

תכנית מס': 8618
שינוי מס': 6/2001 לתכנית מס': 1042 א'
לתכנית מס': 1155
ולתכנית המתאר ירושלים
[שינוי תכנית מתאר מקומית].

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מס': 8618
שינוי 6/2001 לתכנית מס': 1042 א' לתכנית מס': 1155
ולתכנית המתאר לירושלים.
[שינוי תכנית מתאר מקומית].
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
[להלן: התכנית].

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת: 5 דפי הוראות בכתב, [להלן: הוראות התכנית]
גיליון אחד של תשריט, הערוך ב.ק.מ 1:250 [להלן: התשריט]
וגיליון אחד של הבינוי, [להלן: נספח מס' 1]

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

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 1696 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכונת בית וגן.

רח' הפסגה 18.

גוש: 30166

חלקות: 89, 175

שטח שבין קואורדינטות רוחב 630725 - 630675

ובין קואורדינטות אורך 217425 - 217300

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- ב. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בבניין מס': 18 בחלקות: 89, 175 שבגוש: 30166. לשם הרחבת דירות קיימות, הכל עפ"י המסומן בתשריט.
- ג. קביעת קו בנין לתוספת בקומת הגג בבנין מס' 18 ברחוב הפסגה בחלקות מס': 89 ו-175 שבגוש: 30166, הכל עפ"י המסומן בתשריט באדום.
- ד. קביעת מרפסת פתוחה בקומה רביעית קיימת, הכל בהתאם למסומן בנספח הבינוי.
- ה. קביעת בינוי לתוספת הבניה המוצעת על גג קיים להרחבת דירות קיימות.
- ו. קביעת הוראות לבינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח התכנית.
- ז. סגירת קומת עמודים לצורך קביעת שטח למחסנים בקומת המרתף, הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ח. קביעת בינוי למרפסת, להרחבת חלל המגורים ולסגירת חלל פנימי בקומה ב' הכל עפ"י המסומן בנספח הבינוי.
- ט. קביעת איחוד חלקות 175 ו-89 למגרש חדש מס' 1.
- י. קביעת תוספת קומה תוך שינוי מס' הקומות בבנין מ ארבע קומות מעל לקומת קרקע לחמש קומות מעל לקומת הקרקע.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, [להלן: תכנית המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן, חלות ההוראות שבתכניות מס': 1042 ובתכנית 1155 ובתכנית מס': 8618 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי הוראות 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 פסים אלכסוניים, הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- א. בשינוי לשטחי הבניה המאושרים בתכניות מס': 1042 ו-1155 תקבע תוספת בניה בקומת הגג הקיימת לשם הרחבת הדירות הקיימות, הכל עפ"י נספח הבינוי.

861P

ב. שטחי הבניה המירביים, ייקבעו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים קיים+מוצע	סה"כ	שטח שירות מוצע [במ"ר]	שטחי עיקרי מוצע [במ"ר]	סה"כ	שטחי שירות קיים במ"ר	שטחי עיקרי קיים במ"ר	
2244.55	326.55	-----	326.55	1918.0	250.0	1668.0	שטחים מעל מפלס: 0.00
337.18	123.93	123.93	-----	213.25	45.50	167.75	שטחים מתחת למפלס: 0.00
2581.73	450.48	123.93	326.55	2131.25	295.5	1835.75	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים במעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה [חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים] תשנ"ב, 1992.

10. תנאים למתן היתר בניה:

- קווי הבניין יהיו כהתאם לקווי הבניין המסומנים בתשריט בצבע אדום.
- גובה הבניין יהיה עפ"י נספח הבינוי.
- תוספות הבניה ייקבעו כאמור, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימת.
- הבניה תתבצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, כדוגמת הבנין הקיים.

11. דרכים:

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

12. 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.

13. 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.

14. תשתית:

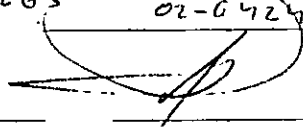
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז ו/ או תא ביוב ו/ או דרך ו/ או עמוד תאורה, קו תאורה, ו/ או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' [להלן: עבודות התשתית] המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע ע"י מהנדס העיר.
 מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
 כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מיתקן בין על קרקעי בין 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.

8618

חתימות:

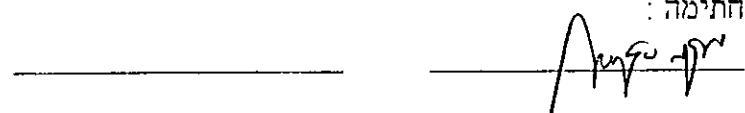
מגישי התכנית: 23/3 בנימין

קוסמן (בנימין ומרים) ת.ז. : 5999867 כתובת : רח' הפיסגה 18 י-ם
טל' : 02-6424019

חתימה : 

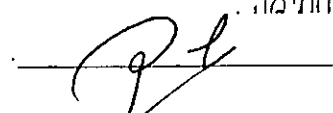
יהודית ויעקב אקרמן ת.ז. : 1739187-1 כתובת : רח' הפיסגה 18 י-ם

טל' : 6423219
חתימה :



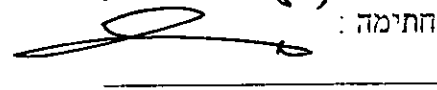
קינן בן אשר ת.ז. : 00931980 כתובת : רח' הפיסגה 18 י-ם

טל' : 6422990
חתימה :



עוזרי אברהם וחנה ת.ז. : 4199138-1 כתובת : רח' הפיסגה 18 י-ם





טל' : 02-4420003
חתימה :




בעלי הקרקע:

יהודית ויעקב אקרמן
הרמן בת דוד נעמי
הורן אברהם ורבקה
זמרי כרמלה וניסים
רוגול נעמי ומשה
דרילמן צבי
גולובנדיץ חנה
דרעי ניסים וסימה
קוסטינר יצחק
רוזנברג תמר
קהתי רחל
כהן אורי
רוזנברג מאיר

כהן ליביה
דהן ג'ון
שפיצר יואל וציפורה
קופילביץ זאב ושושנה
קוסמן בנימין ומרים
קינן בן אשר
אלון בת נתן
עוזרי אברהם וחנה
עיריית ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס'  ביום 
י"ד הועדה 

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

המתכנן:

לאה סבן
ת.ד. 40220 מבשרת מיקוד : 90805 טל' : 02-5330462
תאריך : 06/2003

לאה סבן
אדריכלות ופיקוד
מס' תע"מ