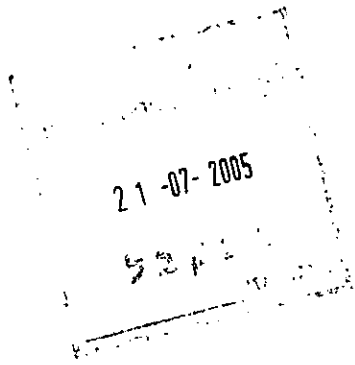


מחוז ירושלים**מרחב תכנון מקומי ירושלים****תכנית מס' 8516****שינוי 01 / לתכנית מס' 1542****שינוי 01 / לתכנית מס' 3907****שינוי 01 / לתכנית שיכון ציבורי 1289 / 56****(שינוי תכנית מתאר מקומית)****1. שם התכנית :**

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8516
שינוי 01 / לתכנית 1542
שינוי 01 / לתכנית 3907
שינוי 01 / לתכנית שיכון ציבורי 1289 / 56
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. 1: 250 .
(להלן: התשריט) .

גליון אחד של תכנית בינוי לבניין מס' 407 הערוך בק.מ. 1: 200 .
(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- 1831 מ"ר .

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' נוה יעקוב, רח' אשר גולאק, בלוק 407
גוש : 30644

חלקה : 22

שטח בין קואורדינטות אורך 175 223 ל- 225 223

לבין קואורדינטות רוחב 745 638 ל- 825 638

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאיזור מגורים מיוחד .

ב. קביעת בנוי לתוספת בנייה סטנדרטיות ל בלוק מס' 407
לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ולשם איחוד מצב החזית בבניין
בהתאם לנספח מס' 1 .

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור .

ד. הגדלת שטחי הבייה המירביים בחלקה 22 וקביעתם ל – 2459.00 מ"ר
ומתוכם 2292.00 מ"ר כ-שטחים עיקריים ו 167.00 מ"ר שטחי שירות.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח התכנית .

7. כפיפות התכנית :

על התכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1542, 3907 , ותרש"צ 56 / 1289 וההוראות שבתכנית מס' 8516 זו .

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב , הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוצי 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 צהוב וחום לסירוגין עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים מיוחד , וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1542 , לגבי אזור מגורים 1 , בתרש"צ 56 / 1289 ובתכנית 3907 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א) תותרנה תוספות בניה סטנדריות בכל קומות הבניין לשם הרחבות יחידות הדיור הקיימות בבניין , הכל בהתאם לנספח מס' 1 , ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .
- ב) שטחי הבנייה המרביים הם **2459.00** מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

בבלוק מס' 407

שטחי שירות (מ"ר)		שטחים עיקריים (מ"ר)					
סה"כ	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
2266	60	-----	60	2206	554	1652	במפלס 0.00 ומעליו
193	107	-----	107	86	26	60	מתחת למפלס 0.00
2459	167	----	167	2292	580	1712	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) . התשי"ב, 1992.

ג) קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור יהיו מסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום .
קוי הבנין לתוספות מאושרות בת.ביע 3907 יהיו מסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור .

ד) מס' הקומות המירבי לבלוק מס' 407 יהא 4 קומות מעל קומת המקלט .

ה) גובה הבניה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1 .

ו) מס' יח"ד המירבי בבלוק מס' 407 יהא 24 יח"ד .
מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין עיי מגישי התכניות ועל חישובונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח .

ז) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים . הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1 .

ח) שלבי ביצוע בניה :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ולפי כניסות הבנין, ללא דילוג על קומה כלשהי . במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
תוספת הבניה בחזית תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.

10. חניה פרטית :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח .

11. אנטינות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית 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 אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה . בגגות משופעים תותר בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) .
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

13. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת תחנת 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 ראשויות 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 בנקאית לתשלום בהתאם להוראות החוק .

15 . תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, ו/או וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר .
מגישי התכנית יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזירים 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 כתנאי למתן היתר בניה .
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

חתימות :

תימת מגישי התכנית :

חתימה : צ'ינג ג'ו

בבלי דינה

ת.ז. 14402242: טל : 02 5850374 - כתובת : רח' אשר גולאק שכ' נוה יעקוב-ירושלים

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה כסומה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כרי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועסקאות כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהחיתמנו על התכנית הכרה או ת.ז. 36259, מיקוד 2005-07-20

הודאק בתיבת המס' 80294 מאחזנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור. עפ"י כל דבר

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

תימת בעלי הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל

כתובת : ירושלים, רח' יפו 216 (שערי העיר)

טל : 02-5318888

חתימת עורכי התכנית :

משרד אבו גוש להנדסה ו אדריכלות
 مكتب ابو غوش للمهندسه و الاعمار



רחוב אבן רשד 7-בנין אריאם-ירושלים-ת.ז. 877-94008-9095 פקס: 02-6276535 - דואר אלקטרוני: abukatishi@bezeqint.net

אבו גוש
 כהנדסה ואדריכלות
 מס' רשיון 108891

בלאל אבו חאמד
 אדריכל
 ת.ז: 080814718 תאריך: 17.07.05 חתימה:

אבו גוש
 להנדסה ואדריכלות
 מס' רשיון 26484

עבד אללה אבו קסיש
 מנהל משרד וראש צוות מקצועי
 ת.ז: 081002040 תאריך: 17.07.05 חתימה:

הערות :

5

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 80294
 הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
 בישיבה מס' 605 ביום 15.05
 יו"ר הועדה
 סמנכ"ל תכנון