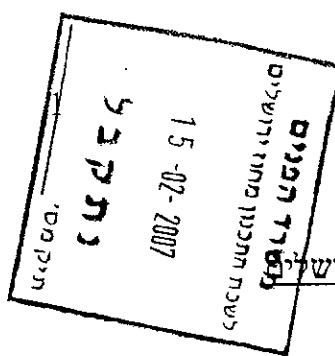


1009616



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8828

שינוי לתכנית מס' 1042

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא , תכנית מס' 8828

שינוי לתכנית 1042

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת .

(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב

(להלן: הוראות התכנית)

גיליון אחד של תשריט, הערות בקנ"מ 1:250

(להלן התשריט)

וגיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ 1:100

(להלן : נספח מס' 1)

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

3. גבולות התכנית :

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית .

4. שטח התכנית :

כ- 1.205 ד'

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכ' בית וגן רח' מינצברג מס' 5 .

גוש: 30341 חלקות : 244 ו243, וחלק מהדרך .

שטח בין קואורדינטות אורך 629875 ל 629925

לבין קואורדינטות רוחב 218050 ל 218125

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מטרות התוכנית :

.6

- א. שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד .
- ב. קביעת תוספות בניה בקומות קרקע תחתונה, קרקע עליונה, א', ב', ג'. לשם הרחבת יח"ד קיימת בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. קביעת קווי בניין מרביים לתוספות הבניה כאמור .
- ד. התוספות 459.08 מ"ר וקביעת שטחי הבנייה המרבית בחלקה ל 2222.49 מ"ר מתוכם 1766.83 מ"ר שטחים עיקריים ו-455.66 מ"ר שטחי שירות.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

כפיפות לתוכנית :

.7

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1042 וההוראות שבתוכנית מס' 8828 זו.

הוראות התוכנית :

.8

הוראותיה של התוכנית 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 שכתשריט).

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

אזור מגורים מיוחד :

.9

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות בתכנית מס' 1042 לגבי אזור מגורים 1, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו תוספות בניה בקומות קרקע תחתונה (במפלס 3.07 -), קרקע עליונה (במפלס 0.00 +), א' (במפלס 3.00 +), ב' (במפלס 6.00 +), ג' (במפלס 9.00 +) לשם הרחבות יח"ד קיימות בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 2222.49 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטח שרות במ"ר			שטח עיקרי (במ"ר)			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1619.94	408.73	1211.21	89.41	_____	89.41	1530.53	408.73	1121.80	שטחים מעל ה 0.00
602.55	50.35	552.20	366.25	_____	366.25	236.30	50.35	185.95	שטחים מתחת ה 0.00
2222.49	459.08	1763.41	455.66	_____	455.66	1766.83	459.08	1308.35	

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 .

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 5 קומות, מעל קומת מרתף.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1 .

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 16 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותמת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותמת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

תוספת הבנייה תיבנה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי באופן שכל שתי יחידות דיור צמודות תיבנינה בהינף אחד .

במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ז. סטייה אדריכלית ניכרת:

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002 נקבע בזאת כי כל שינוי בהוראות הנ"ל יחשבו כסטייה אדריכלית ניכרת :

1. לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם

לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו (16 יח"ד) הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת

בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5. שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 1.9 הינם מחייבים וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002 .

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם מפקד הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 2. הגשת התחייבות מגיש התכנית לשיקום כל נזק שיגרם למדרכה ו/ או כביש סמוכים לשטח. נשוא התכנית כתוצאה מהבניה המוצעת, השיקום יעשה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בתאום עם האגף לשיפור פני העיר.
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 לבנין בשטח.
11. גדר להריסה:
הגדר המוחתמת בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
12. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

15. רישום איחוד וחלוקה:

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן המסומן בטשריט בקו מקוטע בצבע אדום.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם. תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.3, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

16. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת השמל לעניין הצורך בשנאי.
- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת השמל ובאישור רשויות התכנון.

17. אנטנות טלביזיה ורדיו:

בכניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

18. קולטי שמש בגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

19. 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.

20. תשתית :

מגישי התוכנית 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 התוכנית יעתיקו , או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים , אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .
כמו כן אחראים מגישי התוכנית 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

בעלי הקרקע :

פדידה נתן, ת.ז. 024413247
 פדידה ולרי, ת.ז. 015743933
 אריה דן, ת.ז. 69451987
 אריה סימה, ת.ז. 59770677
 ברונקר יעקב, דרכון: 12151808
 ברונקר בלומה, דרכון: 12151807
 אבריהו גלעד יעקב יוסף, ת.ז. 70475
 שקדי יהושוע, ת.ז. 32088064
 שקדי רות לאה, ת.ז. 038947420
 וינטר צפנת, ת.ז. 2354510
 גולדברג מרדכי, ת.ז. 5978844
 מרגלית לאה, ת.ז. 022016182
 מרגלית נתן, ת.ז. 057427718

ישראל דוד, ת.ז. 5063386
 ישראל רחל, ת.ז. 5072188
 ברוך מרלן פיה, ת.ז. 319225900
 סונה אליהו, ת.ז. 72114-2
 סונה רחל, ת.ז. 109562-9
 יצחק אריה, ת.ז. 1524919
 חראזי יהושוע, ת.ז. 8592
 חראזי אסתר, ת.ז. 8593
 בן עובדיה יצחק, ת.ז. 869693
 בן עובדיה זהבה, ת.ז. 296553
 אופניים יוסף, ת.ז. 1703259
 מזרחי אהרון, ת.ז. 61282
 מזרחי מרים, ת.ז. 60703
 בראון אבישי, ת.ז. 037636909
 בראון יהודית, ת.ז. 036507929

נתן מרגלית

רח' מינצברג מס' 5, בית וגן, ירושלים

נתן מרגלית

מגיש התוכנית :

נתן מרגלית ת"ז 05742771-8

רח' מנצברג 5, בית וגן י-ם

טל: 02-6420273

דניאל ענני
 אזוריכלית
 11.2.04

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת"ז 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל/פקס: 02-5667103

