

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 8092 א'

שינוי לתוכניות מספר 5/22/2, 1713, 3907

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 8092 א', שינוי לתוכניות מס' 5/22/2, 1713, 3907.
 - 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 1.994 דונם.
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: נווה יעקב, רח': אשר גולאק מס' 14.
 - 1.4.2. גוש 30645, חלקה: 21
 - 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 223075 לבין 223150
 - רוחב: בין 638875 לבין 638800
- הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2. גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- 2.3. נספחים:
 - 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:200.

התכנית כוללת:

 - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מירב', גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצויין בנספח מספר 1.
- 2.4. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

3. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: קביעת בינויים הבאים בשטח:

א. תוספות בנייה בקומת מקלט לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמעליהן.

ב. קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד(עפ"י תב"עות מאושרות 1713, 3907) ואזור מגורים

3-4 קומות(עפ"י תרש"צ 5/22/2) לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי עבור מפלסים: -2.65, +0.00, +3.00, +6.00, +9.00.

3.4. קביעת שטחי בניה מרבים בהיקף של 3888.20 מ"ר, מהם 3557.70 מ"ר שטחים

עיקריים ו-330.50 מ"ר שטחי שרות.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8. קביעת הוראות בגין גג רעפים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים(לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 1713, 3907, 5/22/2, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית 8092 א' זו.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1713 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בתרש"צ 5/22/2 לגבי אזור מגורים 3-4 קומות בתכנית 3907 לגבי השטח ובשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2. 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.

5.4.3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב

כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית),

התשס"ב-2002.

5.4.4. 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.

5.5. הוראות נוספות:

5.5.1. תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן

היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם

במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות

התכנון.

5.5.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

- 5.5.3. קולטי שמש על גג – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 5.5.4. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. גג להריסה:

- 6.1 גג הרעפים המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק הבנוי המיועד להריסה.
- 6.2 תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת גג הרעפים הקיים בחזית המזרחית, ובניית גג שטוח במקומו - ע"י מגיש הבקשה להיתר.

7. תנאים למתן היתר בניה:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

- 7.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:
- 7.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרונות תאורה ואוורור כנדרש בחוק התכנון והבניה לחדרים הפנימיים של יחידות הדיור הקיימות להן מוצע תוספות.
- 7.1.2 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.1.3 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 7.1.4 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימות :

בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, שערי העיר, י-ם

טל: 02-5318888

319568564 ת.ז. וורקו אסמון
 004229969 ת.ז. כהן גרציה
 7853261 ת.ז. מותחדה הושנג דוד
 6948783 ת.ז. מותחדה יפה
 035711209 ת.ז. יוסופוב ישראל
 039527932 ת.ז. יוסופוב טלי
 306956905 ת.ז. קורדיאני מרינה
 306956848 ת.ז. חורה יורי
 11614468 ת.ז. ליברמן אדולף
 11614476 ת.ז. ליברמן פני
 6744843 ת.ז. יתח ז'ולי
 12033999 ת.ז. בר יצחק ברוך
 68947951 ת.ז. בר יצחק שושנה
 311897342 ת.ז. סורוקין יורי
 433243 ת.ז. מזרחי יהודה
 5216624 ת.ז. מזרחי תמר

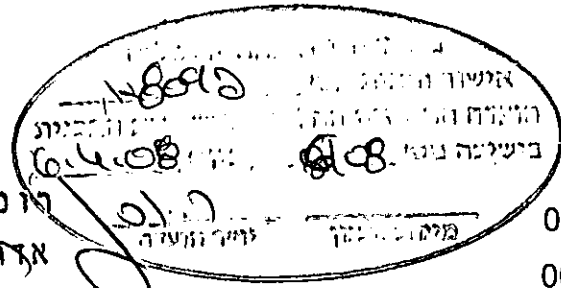
308696590 ת.ז. מיכאלוב סימן טוב
 308696657 ת.ז. מיכאלוב נקדם
 308696392 ת.ז. רובינוב זילפה
 33507 ת.ז. נחמיה שולמית
 305922379 ת.ז. אוצ'יטל נינה
 305922346 ת.ז. אוצ'יטל יולי
 למוד תורה ראובן (אהרונוב יעקב אריאל, טובה)
 7274214 ת.ז. אברהם עוזי
 5018571 ת.ז. אברהם עליזה
 309163574 ת.ז. ולצ'ין אורי
 43529 ת.ז. קריספין הדסה
 57475 ת.ז. קריספין ישראל שבתאי
 8108 ת.ז. כהן מורדכי
 730901 ת.ז. כהן לאה
 304538192 ת.ז. וונדימנך בנימין
 304538200 ת.ז. וונדימנך מהרט
 054928221 ת.ז. הקין מרים
 54066469 ת.ז. סינאי בנימין
 57793861 ת.ז. סינאי אסתר
 310939533 ת.ז. קולצ'ינסקי יורי
 310939582 ת.ז. קולצ'ינסקי ליה
 1991298 ת.ז. אלפנדרי מורדכי
 6421501 ת.ז. אלפנדרי סימה
 016608523 ת.ז. פחלייב מלכה
 306932948 ת.ז. ניסנוב ששון

מגישי התוכנית :

מזרחי תמר, ת.ז. 5216624

רח' אשר גולאק מס' 14, י-ם

טל: 023-5833710



רוני שניית
אדריכלית

14.5.08

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5631450