

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 7852
ושנוי מס' 01 / לתוכנית מס' במ/ 3822 ב'
(שנוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס 7852
שנוי מס' 01 / לתוכנית מס' במ/ 3822 ב'
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן: התוכנית)

2. מסמכי התכנית:

התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן הוראות התוכנית),

גליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)

וגליון אחד של תוכנית בנוי הערוך ב ק.מ. 1:100
(להלן נספח מס' 1)

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:

991.14 מ"ר

5. מקום התוכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב, רח' זווין מס 51.

חלק ממגרשים 29 ו 34

ע"פ תוכנית במ/ 3822 ב'

שטח בין קוארדינטות אורך 223720 223750
לבין קוארדינטות רוחב 638711 638750

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התוכנית:

א. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת
יח"ד קיימות. הכל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעת שטח תוספת
הבניה ל 324.50 מ"ר

ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ה. קביעת הוראות בגין הריסת גדרות ומבנה.

7. כפירות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' במ/3822 ב' וההוראות שבתוכנית מס' 7852 זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ/3822 ב' לגבי אזור מגורים, בשנויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
 א. יותרו תוספות בניה בכל קומות הבניין (קומות: קרקע, א' ב' ג' ד') לשם הרחבות יח"ד קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח מס 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
 ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה הם: 324.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			סה"כ (במ"ר)			
מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	
147.80	602.04	749.84	-	47.13	47.13	147.80	649.17	796.97	שטחים מעל למפלס ה-00
165.85	430.96	596.81	10.85	-	10.85	165.85	430.96	607.66	שטחים מתחת למפלס ה-00
313.65	1033.00	1346.65	10.85	47.13	57.98	313.65	1080.13	1404.63	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
 ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
 ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבנין יהא 12 יחידות דיור.
 מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתוכנית 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 ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

9. שלבי ביצוע:
הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של בצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.
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. מבנה וגדר להריסה:
הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.
12. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי.
שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
14. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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.
16. 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 הקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשות התכנון המוסמכת.
 אין בה כוונה להסגיר את זכויות התכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם הסכם כהואים בגינו, ואין התכנון זר באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר, ואין כל ישיבת מוסמכת, לפי כל הוראה ופ"י כל דין, למען הסר ספק כוונתנו כזו כי אם יצטוו או ייעצו על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ופ"י כל דין.

16-07-2003

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:
 מ.מ.י רח"י יפו 216 ירושלים

חתימת מגישי התוכנית:
 פינקס שולמית (נציגת הדיירים)

רח"י זרין 51/10

טל' 02 5850262 ת.ז. 032768665



חתימת המתכנן:

פישמן הרי, רשיון 11928

רח"י הערבה 1, גבעת זאב 90917

טל' 02 5362095 ת.ז. 14017313

תאריך:

11-07-2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4052
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 502 ביום 25.7.03
 סמוכיל תכנון ד"ר העדה