

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8596

שינוי 01 / 1 לתכנית מס' 2167 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8596, שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 2167 ב', התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.ב. 1:250 (להלן: התשריט).
א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 71 הערוך בק.ב. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).

2. מסמכי התכנית:

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 72 הערוך בק.ב. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 73 הערוך בק.ב. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק גלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ- 15,949 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' רמות, נוף רמות מס' 71,72,73,
גוש 30728 חלקה 4,
שטח בין קואורדינטות אורך - 217575 ל- 217800
לבין קואורדינטות רוחב - 636225 ל- 636375.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת קומה חלקית בבניינים 71,72,73, במפלס 14.00 +, לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה, כאמור.
- (ד) הגדלת מס' הקומות בבניינים 71,72,73 מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
- (ה) קביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה ל- 387 מ"ר בבנין 71, 377 מ"ר בבנין 72, ו- 387 מ"ר בבנין 73.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2167 ב' וההוראות שבתכנית מס' 8596 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית 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 התכנית המפורטים לעיל, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1**מיוחד:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קוים אלכסוניים בהע הוא אזור מגורים 1 מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2167 ב' לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

- (א) תותר תוספת קומה חלקית בבנין מס' 71 במפלס 14.00 +, לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה חלקית בבנין מסי 72 במפלגה 14.00 + לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומה שמרתתיה בהתאם לנספח מסי 2, ובתחום קוי הבנין המסומניכ בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה חלקית בבנין מסי 73 במפלגה 14.00 + לשם הרחבות יחידות דיור הקיימות בקומה שמרתתיה בהתאם לנספח מסי 3, ובתחום קוי הבנין המסומניכ בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה הם בבנין מסי 71 - 387 מ"ר, בבנין מסי 72 - 377 מ"ר, ובבנין 73 - 387 מ"ר.

שטח הבניה כאמור כולל את כל השטחים שבתחום תוספות הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מסי הקומות וגובה הבניה יהיה כמצוין בנספחי הבינוי מסי 1,2,3.

(ו) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושליכ בדבר המיגון במקום.

2. מגישי הבקשה להיתר בניה יגישו תכנית אינסטלציה לאישור מדור רשת פרטית שבאגף המים בניית ירושלים.

3. תשלום היטלי ביוב ישולם כחוק ע"י מגישי הבקשה להיתר.

4. תיאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כביצים ומדרכות סמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.

(ז) מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מנכ"ל לקיים בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשכ על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

(ט) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין אל גג תוספת הבניה.

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

10. חניה פרטית:

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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

11. תחנת שנאים:

בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

13. קולטי שמש

על הגג:

(א) הוועדה 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. היטל השבחה:

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: עבודת התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

15. תשתית:

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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל, רח' יפו 216 ירושלים, טל': 5318888

[Handwritten signature]
חתימת מגישי התכנית:

יעקב משה ז'קש, נוף רמות 71 ת"ז: 54296132 טל': 5868044

משה רוזנטל, נוף רמות 72 ת"ז: 55312342 טל': 5868774

יהודה פינקלשטיין, נוף רמות 73 ת"ז: 58220617 טל': 5867940

[Handwritten signature]
חתימת המתכנן:

אדריכל מ.ר. 02333

נפתלי פלינק, רח' עזריאל 1/1 ירושלים ת"ז: 313657595 טל': 6510879

תאריך:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שיש תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתתם עמדת הסכם מתאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לסי כל הווה ועשוי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו על התכנית הכרה או

12-02-2004

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו להטיל בניה הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח (א) או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ו"מ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0200
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 403 ביום 20.02.04
סמנכ"ל תכנון
יו"ר הועדה