

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9100שינוי 1/02 לתכנית מס' 3822 ב'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1. שם התכנית:** תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9100, שינוי 1/02 לתכנית מס' 3822 ב' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
- 2. מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-2 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:
- א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' A, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' B, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 3. גבולות ההכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 4. שטח התכנית:** כ- 1251 מ"ר.
- 5. מקום התכנית:** ירושלים, שכי נוה יעקב, רח' נחום שאדיקר מס' 5-7. גוש 30586 מגרש 33 שעפ"י תכנית מס' 3822 ב', שטח בין קואורדינטות אורך - 223725 ל- 223775 לבין קואורדינטות רוחב - 638750 ל- 638850. הכל עפ"י הגבולות המטומנים בתשריט בקו כחול.
- 6. מטרות התכנית:** (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.

(ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות הבניינים A ו-B שברחי נחום שאדיקר מס' 5-7, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספחי בינוי.

(ג) קביעת בינוי לתוספת קומה בבניינים A ו-B, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחי הבינוי.

(ד) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

(ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין A ל- 1.290 מ"ר.

(ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין B ל- 1.284 מ"ר.

(ז) הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 ל- 5 בבניינים A ו-B.

(ח) קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3822 ב' וההוראות שבתכנית מס' 9100 זו.

7. כפיפות לתכנית:

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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

8. הוראות התכנית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 3822 ב', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

9. אזור מגורים

מיוחד:

(א) תותרנה תוספות בניה בחזיתות הבנינים A ו-B, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, ובנספח מס' 2, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) תותר תוספת קומה בכל אחד מהבנינים כאמור, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1, 2, בהתאמה ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ג) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

בנין A

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1290	387	903	71	18	53	1219	369	850	

בנין B

סה"כ שטחים במ"ר			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מעל למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
1284	381	903	71	18	53	1213	363	850	

הערה לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ד) מס' קומות מירבי לבנין A יהא 5 קומות, לבנין B יהא 5 קומות.

(ה) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספחים מס' 1 ו- 2.

(ו) מס' יחיד בכל אחד מהבנינים יהא 8 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

(ח) על גג המבנה אין להקים תורן או כל מתקן לגובה העולה על 9 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר של הגג המאושר, בהתאם להנחיות מנהל התעופה האזרחית.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהא העברת מתקנים משותפים מגג הבנין הקיים אל גג הבנין החדש, ואבטחת גישה חופשית אל הגג.
3. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב, במידה ויתגלו קוי ביוב/ ניקוז בשטח תוספות הבניה המוצעת יהא תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב/ ניקוז אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב.
- לא תותר השארת קוי ביוב/ ניקוז ו/ או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים, מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם אגף הדרכים בדבר שיקום כבישים ומדרכות סמוכים לחלקה שיפגעו כתוצאה מהבניה.
6. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.

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

10. חניה פרטית:

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

11. 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.

12. קולטי שמש:

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.

13. תחנת שנאים:

(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.

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: עבודות 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.

א. ר. א.

חתימת בעלי הקרקע :
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים טל': 5392777

א. ר. א.

חתימת מגישי התכנית :
 וועד הבית ע"י יוסף רביץ, רח' נחום שאדיקר 5 ירושלים ת"ז : 6541964 טל' : 5834828
 וועד הבית ע"י מנחם בלונא, רח' נחום שאדיקר 7 ירושלים ת"ז : 059728246 טל' : 5855585

פנתלי פלינק
אדריכל מ.ר. 6333

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפומה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם בתאריך בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הווה ופעמי לכל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תאריך :
21-03-2004
 הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח הנדון על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ופעמי כל דין.
עמוס המרמן, אדריכל תמחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה להמקיד את התכנית
 בשיבה מס' _____ פיום _____
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9100
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1104 בתאריך 14.8.04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה