

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8035
שינוי מס' 2/2002 לתכנית מס' 1978 א'
שינוי מס' 5/2002 לתכנית מס' 3907
שינוי מס' 2/2002 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם תכנית
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8035.
שינוי מס' 2/2002 לתכנית מס' 1978 א'
שינוי מס' 5/2002 לתכנית מס' 3907
שינוי מס' 2/2002 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן : התכנית).
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן : הוראות התכנית).
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250.
(להלן : התשריט).
וגיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100.
(להלן : נספח מס' 1).

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

3. גבולות התכנית
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית
כ-1131 מ"ר
5. מקום התכנית
ירושלים שכונת נווה יעקב, רח' מאיר בלבן מס' 14 (605).
גוש 30645
חלקה 19
שטח בין קואורדינטות רוחב 638.734 ו-638.766
לבין קואורדינטות אורך 222.979 ל-223.031
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ואזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
ב. שינוי הבנוי המאושר בתכנית 3907 לתוספות בניה לדירות בבנין וקביעת בינוי חדש לתוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יחיד קיימות, בהתאם לנספח בנוי.

- ג. שינוי קווי בניין בהתאם לתוספות הבנייה המבוקשות, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בנייה מרביים בשטח וקביעתם ל-1713.48 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין תוספות בנייה להריסה.

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' 1978 א', 3907, 3907 א' וההוראות שבתכנית מס' 8035 זו.

8. הוראות התכנית

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

9. אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1978 א' לגבי אזור מגורים 1 בתכנית 3907 ו-3907 א' לגבי השטח בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. בשינוי לתוספות המאושרות בתכנית מס' 3907 תותרנה תוספות בניה בכל קומות הבניין (מפלס 0.00, +1.40, +2.80, +2.60, +4.20, +5.60, +5.32, +6.92, +8.32, +8.03, +9.63, +11.03) לשם הרחבות יחיד קיימות בהתאם לנספח בינוי מס' 1, ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם איקס שחור עליהן הינם קווי בניין למרפסות מאושרות בתכנית מס' 3907 המבוטלים בזאת.
- קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו מקווקו בטוש שחור עם איקס שחור עליהן הינם קווי בנין לבנייה מאושרת בתכנית מס' 3907 המבוטלים בזאת.
- קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור להקמת מרפסות ובקו מקוטע בטוש שחור להקמת חדרים הם תוספות בניה מאושרות עפ"י תכנית 3907 הנשארות בענין.
- ג. שטחי הבנייה המרביים הם 1713.48 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים במ"ר			שטחי שירות במ"ק			סה"כ במ"ר			
קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ	
1236.52	476.96	1713.48	-	-	-	1236.52	476.96	1713.48	שטחים מעל למפלס ה-0.00
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
1236.52	476.96	1713.48	-	-	-	1236.52	476.96	1713.48	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

ד. מספר הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות מעל מפלס הקרקע הסופי, גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין לא יעלה על 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על-כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

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

ז. שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בשלבים. מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה 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 הדיירת שמעליה.

ח. **הערה:** מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 3907 ותכנית 3907 אי שלא שונן במפורש בתכנית מס' 8035 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.

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. תוספות בנייה להריסה

תוספות הבנייה המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. תחנת שנאים

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

13. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

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. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

16. תשתית

מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יבקע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן, אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.

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

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בהנחה שזו 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 ונחתם עמו הסכם מתאים בגובה ואין תמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוטמכת, לפי כל חוזה ועניין כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלול בתכנית, אין בהתייחסותנו אל התכנית הכרה או תרואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל או הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור יצפיי כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

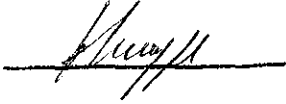
11-01-2005

חתימת בעלי הקרקע:

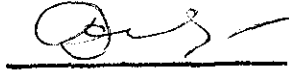
מינהל מקרקעי ישראל
רחוב יפו 216
שערי העיר ירושלים
טלפון: 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

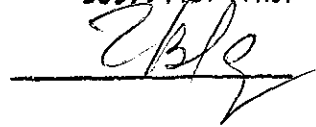
יופה הדסה
רח' מאיר בלבן 14
שכונת נווה יעקב
טל: 02-5835737
ת.ז.: 307315242



דגורייב אסתר
רח' מאיר בלבן 14
שכונת נווה יעקב
טל: 02-5856604
ת.ז.: 306240615

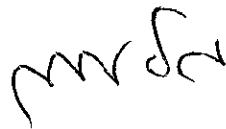


רודשל יזלוב
רח' מאיר בלבן 14
שכונת נווה יעקב
טל: 02-5831614
ת.ז.: 303994487



חתימת המתכנן:

ג'ון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נרות שבת
ת"ד 23452
ירושלים 91234
טל: 02-5865218
מס' רשיון: 18638



תאריך: 9.5.04

משרד הפנים מחוז ירושלים
8035
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1514, יום 18/10/04
ה.י.ג.
סמנכ"ל תכנון
הי"ר הועדה