

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8404.
שינוי מס' 01 / 1 לתכנית מס' 3366 א'.
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8404.
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), ו-2 גליונות של תכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
 (א) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 1 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).
 (ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2 הערוך בק.מ. 1:200 (להלן: נספח מס' 2).
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2753 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' בית וגן, רח' שערי תורה.
 גוש: 30568.
 חלקות: 42-43.
 מגרשים 3 ו-4 עפ"י תכנית מס' 3366 א'.
 שטח בין קואורדינטות אורך 217350 ל- 217450
 ובין קואורדינטות רוחב 630125 ל- 630225.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :
- (א) שינוי יעוד אזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים 2.
- (ב) קביעת הבינויים הבאים בשטח :
1. תוספת קומה עליונה לבנינים 1 ו-2.
 2. תוספת מרפסות בקומות ב' ו-ג' בבנין 2. כל האמור לעיל בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ג) קביעת קווי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ד) הגדלת שטחי בניה מירביים בכל אחד מהבנינים. בבנין 1 ל- 2291.60 מ"ר ובבנין 2 ל- 2214.13 מ"ר.
- שטחי הבניה לתוספות המוצעות יהיו בבנין 1 - 436.88 מ"ר ובבנין 2 - 495.81 מ"ר.
- (ה) הגדלת מס' קומות מירבי בבנינים 1 ו-2 מ-3 קומות ל-4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
- (ו) הקטנת מספר יח"ד המאושרות מ- 18 ל- 16 יח"ד בכל אחד מהבנינים.
- (ז) 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' 3366 א' וההוראות שבתכנית מס' 8404 ז'.

8. הוראות התכנית :

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי 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.

9. אזור מגורים 2 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3366 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. תוספת קומה עליונה לבנינים 1 ו-2, (במפלס +12.45).
2. תוספת מרפסות בקומות ב' (מפלס +6.19) ו-ג' (מפלס +9.32) בבנינים 1 ו-2.

כל האמור לעיל בהתאם לנספחים מס' 1 ו-2 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים בשני הבנינים הם 4505.73 מ"ר כמפורט בטבלאות שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין 1
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	
2291.60	436.88	1854.72	905.72	80.00	825.72	1385.88	356.88	1029.00	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
2291.60	436.88	1854.72	905.72	80.00	825.72	1385.88	356.88	1029.00	סה"כ

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין 2
סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	סה"כ	מוצע	מאושר ע"פ תכנית א' 3366	
2214.13	495.81	1718.32	762.57	80.0	682.57	1451.56	415.81	1035.75	שטחים מעל למפלס ה-0.00
---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
2214.13	495.81	1718.32	762.57	80.0	682.57	1451.56	415.81	1035.75	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית ביחס להיקף זכויות הבניה, תחול הסדרת הזכויות המצומצמת.

(ג) מס' הקומות המירבי של בנינים 1 ו-2 יהא 4 קומות, מעל קומת חניה ומחסנים. גובה הבניה המירבי יהא בהתאם למסומן בנספח הבינוי.

(ד) מסי' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מבנינים 1 ו-2 יהא 16 יחידות דיור, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית 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.

(ו) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

(ז) שלבי ביצוע:

בנית כל בנין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

(ח) תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. אישור תכנית חניה מפורטת עפ"י תקן חניה תקף לעת מתן היתר

הבניה באגף לתחבורה ושירותי הנדסה.

2. תאום עם המחלקה לאיכות הסביבה.

3. תאום עם המחלקה לשירותי כבאות והצלה בנושאים הבאים:

א. לבנינים תובטח ותוכשר דרך גישה ורחבות מילוט בכפוף לתקנות תכנון ובניה חלק ז' סעיף 7.00.03 לפי הפירוט: עפ"י המסומן בתכנית פיתוח.

ב. בתכנון רחבות מילוט ודרכי גישה לרכב כבאות והצלה מעל גבי חניון וחללים יש לקחת בחשבון סיבולת של 30 טון למנוף גבהים.

ג. בחישוב דרכי גישה ורחבות מילוט, יש להבטיח שהמרחק המירבי מכל נקודה בקומה אל חלון המילוט לא יעלה על 25 מטרים.

ד. רוחבם של מהלכי מדרגות בחדר מדרגות מוגן, אורכו של פרוזדור ללא מוצא, ורוחבו של הפרוזדור יתאימו לדרישות תקנות הבניה חלק ז', סימן ג', סעיף 7.00.08.

ה. תהיה המשכיות של חדרי המדרגות, פירים וחדרי מעליות וכו' אל גג הבנין וגישה נוחה.

ו. מערכות האנרגיה של הבנינים יתואמו עם הגורמים המתאימים ויתאימו לדרישות החוקים והתקנות, ויש להקצות שטחים מתאימים להתקנת מיכלי דלק/גז וכיו"ב.

ז. התכנית תתואם ותאושר ע"י שירותי הכבאות בשלב הגשתה להיתר בניה בצירוף נספחי הבטיחות עם ציון כל הוראות הבטיחות בפני שרפות.

4. ביצוע המפורט בסעיפים 17-18 שבהוראות תכנית 3366 א'.

10. חניה פרטית: (א) הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
(ב) החניה תהיה בהתאם למסומן בנספחים מס' 1-2.

11. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג: (א) בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים).
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. תשתית: 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.

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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, בהנאי שזו תהיה כפוסה
 לאישור רשויות החכנון המוסמכות.
 אין בה כדי להפנות כל זכות ליהודי התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עסקי הסכם מתאים
 בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תווה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חכרת או

21-07-2003

מינהל מקרקעי ישראל

הודא בקיים הסכם כאמור ו/או דחור על זכותנו לבטל בגלל
 חתימתנו על תכנית זו, שזו זכותנו כשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

טל. 02-518888 עמוס תמרמן, אדריכל המתח
 ממ"י - מחוז ירושלים

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

ד. ש. ב. א. יזום ובניה בע"מ
 ש. ב. א. יזום ובניה בע"מ
 רח' התעשייה 5, ירושלים.
 טל. 02-6711171 ח.פ. 512085655

חתימת מגישי התכנית:

אמציה אהרנסון
 אדריכל ומתכנן ערים

(Handwritten signature)

חתימת המתכנן:

אדריכל אמציה אהרנסון. ת.ז. 051587590
 בית הטיילת, רח' בית"ר 2, ירושלים 93386
 טל. 02-6734494

15/7/03

תאריך:

(4.9.2002)

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 0401
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 10103 ביום 23.2.03
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה