

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8740

שינוי 1/2002 לתכנית מס' 1978 א'
 שינוי 1/2002 לתכניות מס' 3907 ו-3907 א'
 שינוי לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2
 (שינוי לתכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8740
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
 (להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, העורך 1:250
 (להלן: התשריט)

גליון אחד של תכנית בינוי, העורך 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- 1453 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי נוה יעקב רח' אשר גולאק 403 גוש 30645 חלקה 24
 שטח בין קואורדינטות אורך 223.150 ל- 223.225
 לבין קואורדינטות רוחב 638.850 ל- 638.950

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית מזרחית של הבניין לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות לבנייה כאמור.

ד. הגדלת שטחי בנייה מירביים בשטח החלקה מ- 1609.64 מ"ר ל- 2751.80 מ"ר שבהם 2282.68 מ"ר שטחים עיקריים.

ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

ו. קביעת הוראות להוספות שטחים למחסנים בקומת הקרקע מתחת להרחבות.

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' והוראות שבתכנית מס' 8740 זז.

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 ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1978 א' לגבי אזור מגורים 1 ובתכניות 3907 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בהחיתות המזרחית של הבניין לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם 2751.80 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

בניין מס' 403

סה"כ	שטחים עיקריים			שטחי שירות			סה"כ שטחים			
	מ"ר	מוצע	מאושר	מ"ר	מוצע	מאושר	מ"ר	מוצע	מאושר	
במפלס מעליו	0.00	1532.47	642.57	2175.04	132.52	27.16	159.68	1664.99	669.73	2334.72
ומתחת למפלס 0.00	86.17	30.47	116.64	150.22	150.17	300.39	180.69	236.39	180.69	417.08
סה"כ	86.17	1618.64	673.04	2291.68	282.74	177.33	460.07	1901.38	850.42	2751.80

השטחים המפורטים בטבלות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים במתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואתחי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

(ג) מס' קומות מרבי לבנין מס' 403 יהא 4 קומות מעל קומת המקלט.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

(ה) מס' יח"ד בבנין מס' 403 יהא 24 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין הבניה המוצעת בתוכנית זו תירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגיש התוכנית ועל חשבונם.

(ו) הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות כחול אבן הבנין הקיים.

(ז) עצים לעקירה
העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ויעקרו על ידי מגיש התכנית/ מגיש בקשה להיתר, ולאחר תשלום אגרה הנדרש ולאחר תאום עם אגף לשיפור פני העיר.

(ח) תנאים למתן היתר בנייה:

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. אישור תוכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.
3. תאום עם מח' ביוכ, במידה ובשטח תוספת הבנייה המוצעת קיימים קווי ביוכ וניקח וחוייבו מבקשי הבקשה להיתר להעתיק אל מעבר לשטח תוספות הבנייה. תכנון וביצוע בפועל של התכנית כאמור יהא ע"י מבקשי הבקשה להיתר ועל תשבונם בפיקוח מחלקת הביוכ. לא תותר השארת קוי ביוכ/ניקח ו/או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוכ כחוק.
4. קבלת ערבות מתאימת ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל תשבונם:
 - * במעברים הציבוריים הגובלים עם שטח הבניין, לא יותר פיזור חומרי בניין ופסולת.
 - * שיקום מעברים הציבוריים שייפגעו כתוצאה מהעבודה.
 - * פיתוח השטח הסובב את הבניין כולל נטיעת עצים ומערכת השקיעה.
 - * מודגש כי לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

(ט) שלבי ביצוע:

הבנייה תהיה בעמדות שלימות בלבד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת האחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של המעטפת הבניין החזרה מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע על ידי הועדה המקומית.

10. חניה פרטית:

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

11. מבנה לחריסה

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב הנם מיועדים להריסה כתאני להוצאת היתרי בנייה.

12. אנסנות סלוחיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנסנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנסנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שסוחים תותר הצבת קולטים לדוד שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי יחוקם כמבנה נפרד או בתלק של הבניין בתאום עם חברת המשמל ובאישור רשויות התכנון.

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 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 מרכזית 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 לדרכות קו חיס, 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 בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן עופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל על ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או תואה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לסלו בגלל חזרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן שטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וצ"ל כל דין.

עמוס המדמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

04-01-2004

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגיש התוכנית - בנין 403

ניסים בורכוב
נוה יעקב 403/2
טל. 583-3590 ת.י.

אד' תחמ"ג ישראל
מ.ס. 02-5855/478
מ.ס. רש"ו 84983

חתימת המתכנן
ישראל תיימון
רח' ראובן אד"י 1/8, פסגת זאב הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
טל: 054-585-561 ת.י. 31423654
בישיבה מס' 101 ביום 10.8.04

סמנכ"ל תכנון
יור הועדה
20/9/03

תאריך: