



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תוכנית מס' 8791
ושנוי מס' 02 / לתוכנית מס' במ/3822 ב'
(שנוי תוכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית:
תוכנית זו תיקרא, תוכנית מס' 8791
שנוי מס' 02 / לתוכנית מס' במ/3822 ב'
התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת.
(להלן התוכנית)

2. מסמכי התוכנית:
התוכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב
(להלן הוראות התוכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך ב ק.מ. 1:250
(להלן התשריט)
וגליון אחד של תוכנית בנוי הערוך ב ק.מ. 1:100
(להלן נספח מס' 1)
כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.

3. גבולות התוכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

4. שטח התוכנית:
2.044 מ"ר

5. מקום התוכנית:
ירושלים, שכ' נוה יעקב, רח' שדיקר 8.
גוש 30586 (טרס הוסדר)
מגרש 36
ע"פ תוכנית במ/3822 ב'

שטח בין קוארדינטות אורך 223.775-223.825
לבין קוארדינטות רוחב 638.850-638.900
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התוכנית:
א. קביעת בינוי לתוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד
קיימות, ובנוסף הגדלת מספר יח"ד ל-16 במקום 14 (תוספת 2 יח"ד
בקומת כניסה).
ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעת שטח תוספת הבניה
ל- 816 מ"ר שטח עיקרי (כולל שנוי שימוש ממחסנים ל-2 יח"ד).
ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ה. קביעת הוראות בגין הריסת גדר ומבנה.

7. כפיפות לתוכנית:

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים. (להלן: תוכנית המתאר) לרבות השנויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס' במ/3822 ב' וההוראות שבתוכנית מס' 8791 ז.

8. הוראות התוכנית:

ההוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באס אינס מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתוכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' במ/3822 ב' לגבי אזור מגורים, בשנויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
א. יותרו תוספות בנייה בכל קומות הבניין לשם הרחבת יח"ד קיימות, ובנוסף הגדלת מס' יח"ד ל-16 (תוספת 2 יח"ד בקומת כניסה) הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המירביים לתוספות הבנייה הם:
כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שרות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		שטחים מתחת למפלס 0.00
מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	
201.40	108.94	138.64	-0.56 *	340.04	108.38	0.00
1079.23	707.01	467.68	-230.35 *	1546.91	476.66	0.00
1280.63	815.95	606.32	-230.91 *	1886.95	585.04	סה"כ

שנוי שימוש ממחסנים לשטחי מגורים *

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים לתוספות הבניה בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב. 1992.

ג. מס הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות, גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1

ד. מס' יח"ד המירבי בבניין יהא 16 יחידות דיר.

כל הדירות בבניין טרם נרשמו בסיפרי המקרקעין.

ה. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.

ו. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע בשלבים מהקרע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של בצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהא:

תיאום עם אגף לשפור פני העיר בדבר:

1. הבטחת תיקון נזקים שיגרמו לגינה לדרכים למדרכות הסובבים המתחם.
2. פינוי פסולת בניה מהמקום לאתר מאושר ע"י עיריית י-ם בתום העבודה.
3. ביצוע שינוע של חומרי בניה למתחם שלא דרך גינה ציבורית, מגיש הבקשה להיתר הבניה יפקידו ערבות בנקאית להבטחת האמור לעיל.
4. אישור הגא למקלט קיים.

10. חנייה פרטית:
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבניין בשטח.
11. מבנה וגדר להריסה:
הגדר והמבנה המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התוכנית 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:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.
14. קולט 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. 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 התוכנית 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 הקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
מגישי התוכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל חיקון 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 התוכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:
מ.מ.י-רח' יפו 216 י-ם
טל' 02 5318888

N 11568 944

[Handwritten signature]

חתימת מגיש החוככנית:
כהן רונן (נציג הדיירים)
רח' שדיקר 8/12 נווה יעקב
טל' 028816130 ת.ז. 5834757

[Handwritten signature]

חתימת המתכנן:
פישמן הרי, רשיון 11928
רח' הערבה 1, גבעת זאב
טל' 14017313 ת.ז. 5362095

תאריך 12-12-2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8791
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1304 ביום 16.11.04
סמנכ"ל תכנון ירד הועד