



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מספר 8978

שינוי מספר 02 / לתכנית מספר 1978 א'

שינוי מספר 02 / לתכנית מספר 3907

שינוי מספר 02 / לתרש"צ מס' 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא , תכנית מספר 8978
שינוי מספר 02 / לתכנית מספר 1978 א'
שינוי מספר 02 / לתכנית מספר 3907
שינוי מספר 02 / לתרש"צ מס' 5/22/2
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן : התכנית) .

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית),
גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט),
גיליון 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- 1237 מ"ר

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נווה יעקב ר"ח מעלות הרב פרדס מס' 22

גוש: 30645 חלקה: 23

שטח בין קואורדינאטות אורך 223150 ל- 223200

לבין קואורדינאטות רוחב 638910 ל- 638960

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. שינוי אזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד

ב. תוספות בניה בכל קומות הבניין, בחזית מזרחית, לשטח הרחבת 12 ית"ד קיימות

(לדבות הפיכת שטח מרפסות מאושרות בתכנית 3907 כחלק משטח הדירה),

הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

ג. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור, וביטול קווי בנין מאושרים למרפסות.

ד. הגדלת שטחי בניה מרביים לתוספות הבניה וקביעתם ל - 215.44 מ"ר.

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

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,

(להלן: תכנית המתאר) לדבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות

שבתכנית מס' 1978 א', 3907, ות"ש צ"צ מס' 5/22/2 וההוראות שבתכנית מס' 8978 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב

הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 בתכנית מס' 3907 ותכנית 1978 א' לגבי השטח הנ"ל, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו תוספות בניה בחזית מזרחית של הבניין לכל קומותיה לשם הרחבת 12 יח"ד קיימות, לרבות הפיכת שטח מרפסות מאושרות בתכנית מס' 3907 לחלק סגור ובנוי של הזירות. הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1620.52 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ במ"ר			שטחי שירות במ"ר			שטחים עיקריים במ"ר			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	מאושר	
111.0	-	111.0	111.0	-	111.0	---	---	---	שטחים מתחת למפלס ה - 0.00
1509.52	215.44	1294.08	-	-	-	1509.52	215.44	1294.08	שטחים מעל למפלס ה - 0.00
1620.52	215.44	1405.08	111.0	-	111.0	1509.52	215.44	1294.08	סה"כ

הערות לטבלה:

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

ג. מס' הקומות המרבי של הבניין יהא 4 קומות, מעל קומת מרתף. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות/ות הבנייה

המוצעות בתכנית זו ותידושם 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 הבניין הקיים.
הבניה באבן ניסודה חלקה שאינה מסותתת אסודה.

ו. שלבי הביצוע:

הבניה תבוצע בעמודות שלימות בלבד ובהינף אחד.
היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמנית של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום הפתחים עם מחלקת מהנדס העיר.

10. חנייה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

11. תחנת שנאים:

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

13. 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.

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 סלפון וכיו"ב הנמצאים באותו השטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
ביצוע כל העבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה למתן טופס 4.

בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל – רחוב יפו 218 י"מ

1	דירה	22	פרדס	רח' מעגלות הרב	ת.ז. 5063494
2	דירה	-	-	-	31429696 ת.ז.
3	דירה	-	-	-	320415680 ת.ז.
4	דירה	-	-	-	317703809 ת.ז.
5	דירה	-	-	-	317406098 ת.ז.
6	דירה	-	-	-	6389906 ת.ז.
7	דירה	-	-	-	058731340 ת.ז.
8	דירה	-	-	-	307010231 ת.ז.
9	דירה	-	-	-	16395303 ת.ז.
10	דירה	-	-	-	000734236 ת.ז.
11	דירה	-	-	-	50363852 ת.ז.
12	דירה	-	-	-	000232256 ת.ז.
13	דירה	-	-	-	310338439 ת.ז.
14	דירה	-	-	-	311801567 ת.ז.
15	דירה	-	-	-	076326610 ת.ז.
16	דירה	-	-	-	307348151 ת.ז.

חתימת מגישי החכנית:

Курган

גריגורי קופליק

ת.ז. 30701042-1

רחוב מעגלות הרב פרדס 22

טלפון: 02-5859467

חתימת המתכנן:

אלה זילברמן
אדריכלית
מ.ר. 107386

זילברמן אלה

אדריכלית מ.ר. 107386

רחוב שדרות הרצל 123/4

טלפון: 02-6417739

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8978
הועדה המחוזית החליטה לאשר את החכנית
בישיבת מס' 105 תאריך 13.6.08
סגן מנהל המחוז

21/3