

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5924

שינוי 4/98 לתכנית מס' 1713, 3907, ושינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2059 ושינוי מס' 2/98 לתכנית שיכון  
ציבורי 5/22/2

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5924  
שינוי 4/98 לתכנית 1713, 3907  
שינוי 1/98 לתכנית 2059  
שינוי 2/98 לתכנית שיכון ציבורי 5/22/2  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת  
(להלן: התכנית).

2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב  
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250  
(להלן: התשריט)

ושני גליונות של תוכניות בינוי כמפורט להלן:

א. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 23 הערוך בק.מ. 1:100  
(להלן: נספח מס' 1).

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 25 הערוך בק.מ. 1:100  
(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- 5350 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב רח' חיות מס' 23 ו-0025  
גוש 30645 חלקות 4, 17.

שטח בין קואורדינטות אורך 172.840 ל-172.930  
לבין קואורדינטות רוחב 139.015 ל-138.810.

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מסרות התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד ומאזור מגורים 3-4 קומות,  
לאזור מגורים מיוחד.

ב. ביטול חלק מהתוספות הבנייה שאושרו בתכנית מס' 3907 וקביעת בניי לחוספות בניה סטנדרטיות  
במקומן לבניינים מס' 23 ו- 25 לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בהתאם לנספחי בניי.

ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספות הבניה כאמור.

ד. הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקות 4, ו-17 וקביעתם ל- 3533.31 מ"ר בחלקה 4 מתוכם 3175.96 מ"ר שטחים עיקריים (בנין 23), ו- 3576.31 מ"ר בחלקה 17 מתוכם 3158.19 מ"ר שטחים עיקריים (בנין 25).

ה. קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים להיתר בניה 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' 1713, 2059, 3907 3907 א', וההוראות שבתכנית מס' 5924 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכיל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספחי הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

במידה יש 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 שנקבעו בתכניות 1713, 2059, 3907 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה סנדרטיות בחזיתות בניינים 23 ו-25 לשם הרחבות יחידות דיר קיימות בהתאם לנספחים מס' 1, ו-2, ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ב) שטחי הבניה המירביים הם כמפורט בטבלה שלהלן.

בניין מס' 23

סה"כ מ"ר	שטחי שירות		שטחים עיקריים			סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר
	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	קיים	מוצע			
3355.48	179.52	0	179.52	3175.96	598.68	2577.28	0.00	במפלס ומעליו
177.83	177.83	0	177.83	0	0	0	0.00	מתחת למפלס
3533.31	357.35	0	357.35	3175.96	598.68	2577.28	0.00	סה"כ

## בניין מס' 25

שטחי שירות מ"ר				שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
3321.04	181.92	0	181.92	3139.12	547.20	2591.92	0.00
255.27	236.20	0	255.27	*19.07	*19.07	0	מתחת למפלס 0.00
3576.31	418.12	0	437.19	3158.19	566.27	2591.92	סה"כ

\*שינוי יעוד - משטח שירות לחדר מגורים.

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

(ג) מס' הקומות המירבי לבניין מס' 25 יהא 4 קומות, ולבניין מס' 25 יהא 4 קומות.

(ד) גובה הבניה יהיה כמצויין בנספחים מס' 1, 2.

(ה) מס' יחיד בבנין מס' 25 יהא 32 יחיד, בבניין מס' 25 יחידות דיוך יהא 32 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיוך מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעות בתכנית זו וחידושם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מנישי התכניות ועל חשבונותם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

(ו) הבניה תבוצע באבן סבעית מדוכעת ומסותחת מאותו סוג גזון סיתות וכחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספחים מס' 1, 2.

(ז) הבנייה תבוצע בהינף אחד מהקרע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא.

10. מבנה להריסה

המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב הנם מיועדים להריסה כתנאי להוציא היתרי בנייה.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית ודרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחד בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג

א. בגגות שטוחים 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 בשמה התכנית. 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.

## 15. היסל השבחה:

- א. הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולס היסל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 16. תשתית

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לדבות קו ביוב ו/או קו ניקח, 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 יחקינו 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 לדבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל סלפון וכיו"ב הנמצאים באוחזו שמה.

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 טופס 4.

אין לנהוג עקביות ולחזקת, בהנאי שדו החוקים...  
 רשויות התכנון תמוסכות, החימתנו הינת לצרכי...  
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל חלק אחר...  
 בשטח התכנית כל ענין הנוגע להשטח ונחתם עמנו...  
 בנינו ואין חזיתנו זו עמא פקוקה חסמת כל בעל זכות בשטח...  
 הנדון ו/או כל רשות בוסמכת, לפי כל הוזה ועפיי כל דין...  
 למען חסר טק כנעחר פוז פי אם נעשה אייששה על ידינו הסכם...  
 בנין השטח הכלול בתכנית, אין פהיתמתנו על התכנית חברה או

**10-06-2001**

הודאת בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל...  
 הפרתו עיי מי שרכש מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או...  
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפיי כל דין...  
 שכן החימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט הכנונית.

**עמוס המרמן, אדריכל המחוז**  
 ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעל הקרקע  
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימת מגישי התכנית

בנין 23

אוס מזל יסופוב: נוה יעקב 23/13

טל: 585-3460 ת.י. 1495233-7

בנין 25

לח פדר קמינסקי נוה יעקב 25/25

טל: 585-4547 ת.י. 313646390

חתימת מתכנני התכנית

בנין 23

החמה אדריכל יצחק רכלין

טל: 585-3804 נוה יעקב 110/32 ת.י. 1635829

בנין 25

מיימ אדריכל ישראל חיימן

טל: 585-5473 רח' ראובן ארזי 1/8, פסגת זאב ת.י. 31412365-4

תאריך: 6.6.2001

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 5904  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 3101 ת.י. 25.10.01  
 סמנכ"ל תכנון  
 י"ר הועדה