

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 4001  
שינוי 59/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי 1/88 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/4  
ושינוי לתכנית מס' 3770  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 4001  
שינוי 59/88 לתכנית המתאר המקומית לירושלים  
שינוי 1/88 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/02/4 ושינוי לתכנית מס' 3770  
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית:  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250, (להלן: התשריט),  
גליון 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-2325 מ"ר.
5. מקום התכנית:  
ירושלים, שכ' בקעה, רח' נפתלי 18, פינת רחוב גדעון ופינת רח' מנשה.  
גוש 30015, חלקה 96.
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 1 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
  - ב. קביעת בנוי לתוספות בניה סטנדרטיות בחזית המזרחית ובחזית המערבית של הבנין הקיים, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בו, בהתאם לנספח בנוי.
  - ג. הגדלת שטחי הבניה המירביים בחלקה וקביעתם ל-4,455.06 מ"ר, מתוכם 4,175.29 מ"ר שטחים המהוים שימושים עיקריים.
  - ד. קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה כאמור.
  - ה. קביעת הוראות בנוי ותנאים למתן היתרי בניה בשטח.
  - ו. קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

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' 4001 זו.

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 המבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 1, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזית המזרחית ובחזית המערבית של הבנין הקיים ברח' נפתלי 18, לשם הרחבת יחידות הדירור הקיימות בו, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ולמרפסות בקו נקודותיים בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 4,455.06 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שירות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			סה"כ מ"ר
	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	
4369.22	-	193.93	4175.29	1404.48	2770.81	4369.22	שטחים מעל למפלס ה-0.00
85.84	-	85.84	-	-	-	85.84	שטחים מתחת למפלס ה-0.00
4455.06	-	279.77	4175.29	1404.48	2770.81	4455.06	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום העטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות בהיתרים) התשנ"ב 1992-.

ג. הבניה תהיה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה ינתן על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע ע"י הועדה המקומית.

- ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור חדשה בשטח התכנית בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ולהבטחת האמור לעיל תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה.
- ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת בהתאמה עד כמה שניתן לסוג לגוון לסיתות ולכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות אסורה.
10. עתיקות:  
תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תאום עם רשות העתיקות.
11. חניה פרטית:  
הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לתוספות הבניה שתוקמנה בשטח.
12. גדר ומדרגות להריסה:  
הגדרות והמדרגות המתחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
13. אנטנות טלוויזיה ורדיו:  
בכל הבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
14. קולטי שמש על הגג:  
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. פתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
15. 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.
16. 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.
17. תשתית:  
בעלי הזכויות במקרקעין 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.

בעלי הזכויות במקרקעי יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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 בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טפס 4.

אין לנגזר התנגדות עם יזמי להקמת מתקני טלפון תחילת מתקנת עם רשויות התכנון המוסמכות, והקמתן חייבת לערכי תכנון בלבד. כשסה התכנית כל ענין לא הועלה הקשה ונחתם עליו הסכם כתאים כבינו, ואין התפתחו זה באה בקיום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לשי כל חוקה נוסף על דין. למען הסר ספק מועבר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתפתחו על התכנית הכרה או

16-04-2001

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ולמור על זכותנו לבטלו בגלל המרתו של שדכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הצמודה לנו כסמך הסכם כאמור ופס"י כל דין, שכן התפתחו מתוך מנקודת מבט התכנית.

95 (09) 26 195  
מחוז ירושלים

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216  
ירושלים  
טל: 5318870

חתימת מגישי התכנית:

שיקום שכונות  
רח' ברל לוקר 1  
שכונת פת  
ירושלים  
טל: 6780252

חתימת המתכנן:

גיון נידלמן - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' נרות שבת  
ת.ד. 23452  
ירושלים 91234  
טל: 5865218

7.10.99

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 4001  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 861 ביום 19.2.01  
סמ"כיל תכנון