

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 2847 א'
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2847
ושינוי מס' 3/98 לתכנית 3770, שדבר הפקדתה פורסם בי.פ. מס' 4053
בתאריך 5.11.92
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2847 א'.
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2847 ושינוי מס' 3/98 לתכנית 3770 שדבר הפקדתה פורסם
בי.פ. מס' 4053 בתאריך 5.11.92
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 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-6107 מ"ר.

5. מקום התכנית

ירושלים, שכ' גאולים, רח' נפתלי מס' 17 ורח' הרכבת מס' 49.
גוש 30015 חלקה 91
שטח בין קואורדינטות אורך 170625 ל-170751-
לבין קואורדינטות רוחב 129675 ל-129801
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית

- א. קביעת בינוי לתוספות בנייה סטנדרטיות בבניין א' (רח' נפתלי מסי 17) ובבניין ב' (רח' הרכבת מסי 49), לשם הרחבות יחידות דיור קיימות, בהתאם לנספח הבינוי.
- ב. קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה, כאמור.
- ג. הגדלת שטחי הבנייה בבניין א' מ-2980 מ"ר ל-5169 מ"ר, ובבניין ב' מ-4102 מ"ר ל-5717 מ"ר.
- ד. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
- ה. קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

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 מסי 2847 וההוראות שבתכנית מסי 2847 א' 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 שנקבעו בתכנית 2847 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה סטנדרטיות של חדרים ומרפסות בחזיתות המזרחית והמערבית בבניין א' (רח' נפתלי מסי 17), לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבניין, בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט כקו נקודה בטוש אדום לקומות א', ב', ג' וד' (מפלסים +3.00, +6.00, ו-9.00+) ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומת קרקע (במפלס ± 0.00).

ב. תותרנה תוספות בנייה סטנדרטיות של חדרים ומרפסות בחזיתות הצפונית והדרומית בבניין ב' (רח' הרכבת מסי 49), לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בבניין בהתאם למפורט בנספח מסי 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לקומות א', ב', ג', וד' במפלסים +3.00, +6.00, +9.00, ו-12.00+ ובקו נקודותיים בטוש אדום לקומת קרקע במפלס ± 0.00).

ג. שטחי הבנייה המירביים הם 12440 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

בניין א': רח' נפתלי מס' 17:

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
5364	195	—	195	5169	2189	2980	מעל למפלס 0.00
248	248	—	248	—	—	—	מתחת למפלס 0.00
5612	443		443	5169	2189	2980	סה"כ

בניין ב': רח' הרכבת מס' 49:

סה"כ	שטחי שירות			שטחים עיקריים			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
6021	304	—	304	5717	1615	4102	מעל למפלס 0.00
136	136	—	136	—	—	—	מתחת למפלס 0.00
6157	440	—	440	5717	1615	4102	סה"כ

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

ד. מס' קומות מירבי לבניין א' יהא 4 קומות מעל קומת מרתף, ולבניין ב' — 5 קומות מעל קומת מרתף.

ה. גובה הבנייה יהיה כמצוין בנספח מס' 1. מס' יח"ד בבניין א' יהא 56 יח"ד ובבניין ב' 66 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור מעבר לקיים בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ז. החזיתות הדרומית, המזרחית והמערבית של בניין ב', והצפונית והדרומית של בניין א' תצופנה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. שלבי ביצוע

1. הבנייה בחזית המזרחית של בניין א' ובחזיתות הצפונית והדרומית של בניין ב' תבוצע בעמודות שלמות בלבד.
היתר הבנייה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בנייה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית.

2. הבנייה בחזית המערבית של בניין א' תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה, באופן שהתוספת המיועדת להרחבת שתי יחיד קשורות לחדר מדרגות אחד משותף תיבנה בהינף אחד בלבד.
* במקרה של ביצוע חלקי (למשל, הרחבת שתי יחיד קשורות לחדר מדרגות משותף בקומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה.

ט. תנאים למתן היתר בנייה

1. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן אשפה ברח' נפתלי.
2. אישור תכנית האינסטלציה לתוספות הבנייה במחלקת המים.
במידה ויהיה צורך בהעתקת קו או אביזר מים עקב תוספות הבנייה המוצעות, תהא העבודה על ידי הגיחון על חשבון מגישי התכנית.
3. תאום עם חברת בזק בדבר העתקת קווי טלפון.
4. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה.
5. תאום עם מחלקת הגננות בדבר:
 - א. עקירת העצים המתוחמים בתשריט בצבע צהוב ותשלום האגרה בגין עקירתם.
 - ב. הפקדת ערבות כספית להבטחת פיתוח השטחים הפרטיים מסביב לבניינים על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

6. קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:
- ריצוף חדש של כל המעברים בתוך המתחם המבונה שייפגעו כתוצאה מהעבודה.
 - שיקום המדרגות שייפגעו כתוצאה מהעבודה והצבת מסעדי יד בכל מהלך של 3 מדרגות ומעלה.
 - שיקום מדרכות/כבישים ברחי הרכבת ונפתלי שייפגעו כתוצאה מהעבודה.
 - לא תותר השארת חומרי בנייה מחוץ למגרש.
7. תאום עם חברת החשמל בדבר מיקומו וגודלו של מבנה שנאים בתחום התכנית.
- תנאי למיקום המבנה יהא אפשרות גישה חופשית במשך 24 שעות ביממה לכלי רכב ולאנשים.
8. תאום עם מחלקת הביוב בדבר הטיית קווי ביוב/ניקוז העוברים בתחום תוספות הבנייה המוצעות אל מעבר לשטח התוספות, לאישור מחלקת הביוב. לא תותר השארת קווי ביוב/ניקוז /או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים. ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב.
- מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
9. הגשת המסמכים המפורטים להלן לאישור המחלקה לאיכות הסביבה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם:
- פתרון למסתור כביסה לכל יחידות המגורים.
 - פתרון להסתרת מזגנים מפוצלים בתחום מסתורי הכביסה.
 - פרט בניין לדירות המגורים הצמודות לקרקע למניעת גז ראדון.
 - תכנון מפורט של השטח הפרטי מסביב לבניינים, כולל הכניסות לבניינים, ריצופים, גינון, ריהוט גנים וחדרי מדרגות, כולל התחייבות לביצוע ולאחזקה.
 - במיזה ויהיה צורך במיגון אקוסטי בגלל הקרבה לקו הרכבת, המגון האקוסטי, יחול על יזמי התכנית.
- י. הוראות בינוי נוספות
- מקור האנרגיה לחימום יהא באמצעות גז מרכזי או חשמלי בלבד. יוסרו כל בלוני הגז הפרטיים.
 - קיר מעקה הגג יוגבה להסתרת דודי השמש.

10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בנייה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים בשטח.

11. עצים לעקירה:

העצים המתוחמים בתשריט בקו צהוב מיועדים לעקירה וייעקרו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. ראה סעיף 9 ט-ז לעיל.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

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 בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בנייה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עך חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבנייה 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 מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו את עבודות התשתית וכל המתקנים

והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר ייקבע 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 טלפון וכיו"ב, הנמצאים באותו שטח.
 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 תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שיהיה מחויבם עם
 רשויות התכנון והאסטרטגיה. התחייבנו לנהל לצרכי תכנון בלבד,
 אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר
 בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתהם עמנו הסכם מתאים
 בגינו, ואין תמימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח
 הדרוש ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ופסי' כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם
 בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבתנו על התכנית הכרה או
 15-12-1999

הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל
 הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או
 על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
 שבו התחייבתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

עמליה אברמוביץ, ס/אדריכל המחוז
 ממ"י — מחוז ירושלים

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

רח' יפו 216, ירושלים

טל': 02-5318888

חתימת מגישי התכנית:

מינהל שהילתי בקעה - מסור חיים

רחוב יששכר 3, ירושלים

טל': 02-6734237

חתימת המתכנן:

זוד שגיא אדריכל

רח' קצנלסון 6, ירושלים

טל': 02-5638430 ת.ד. 48211882

תאריך: 1.12.99

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 2847
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 150 ביום 11.12.99
 סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' 2847
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בשיבה מס' 150 ביום 11.12.99
 ד"ר חגית

12/1/99
 א.א. אברמוביץ
 יו"ר המ"י הקה"א בק"ו, מ"י אה"א אה"א

זוד שגיא
 אדריכל