

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 5997

שינוי 1/98 לתכנית מס' 3822 ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5997, שינוי 1/98 לתכנית מס' 3822 ב' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

1. שם התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט) ו-3 גליונות של נספחי בינוי כמפורט להלן:

2. מסמכי התכנית:

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

ב. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 2, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 2).

ג. גליון אחד של תכנית בינוי לבנין מס' 3, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 3).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 3103 מ"ר.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכ' נוה יעקב, רח' זוין מס' 20-18 רח' נימון מס' 6. גוש 30586 חלקי חלקות: 97,98,115,118,121 מגרשים 11, 12, שעפ"י תכנית מס' 3822 ב',

5. מקום התכנית:

שטח בין קואורדינטות אורך - 173500 ל- 173640

לבין קואורדינטות רוחב- 138875 ל- 138940

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**6. מטרות התכנית:**

- (א) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- (ב) קביעת בינוי לתוספות בניה בחזיתות בנינים מס' 1, 2, 3, שברח' זוין מס' 18-20, ורח' ניימן 6, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בהם, בהתאם לנספחי בינוי.
- (ג) קביעת בינוי לתוספת קומה בבנינים 1, 2, 3, כאמור, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספחי הבינוי.
- (ד) קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת מרתף בבנינים 1, ו-3, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמעליה, בהתאם לנספח הבינוי.
- (ה) קביעת קוי בנין חדשים לתוספות הבניה כאמור.
- (ו) הגדלת שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהמגרשים כאמור.
- (ז) הגדלת מס' הקומות המירבי מ-3 ל-4 מעל קומת מרתף.
- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים להיתר בניה בשטח.
- (ט) א. קביעת הוראות בדבר תוספת 756 מ"ר לבנין מס' 1.  
 ב. קביעת הוראות בדבר תוספת 451 מ"ר לבנין מס' 2.  
 ג. קביעת הוראות בדבר תוספת 671 מ"ר לבנין מס' 3.

**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' 3822 ב' וההוראות שבתכנית מס' 5997 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 הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר 3822 ב', למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

(א) תותרנה תוספות בניה בקומת מרתף בבנינים מס' 1 ו-3, לשם הרחבות יחידות דיור קיימות בקומה שמעליה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובנספח מס' 3.

(ב) תותרנה תוספות בניה בחזיתות בנינים מס' 1, 2 ו-3, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בבנין, בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בנספח מס' 2, ובנספח מס' 3 בהתאמה, ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

(ג) תותר תוספת קומה בכל אחד מהבנינים כאמור, לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה בהתאם לנספח מס' 1, 2, 3, בהתאמה ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום.

(ד) שטחי הבניה המירביים בכל אחד מהבנינים הם כמפורט בטבלה שלהלן:

### בנין 1

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מתחת למפלס 0.00
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
464.1	210.7	----	210.7	253.4	253.4	----	מעל למפלס 0.00
1670	283.4	145	138.4	1386.6	357.6	1029	0.00
2134.1	494.1	145	349.1	1640	611	1029	סה"כ

### בנין 2

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			מתחת למפלס 0.00
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
217.5	217.5	----	217.5	----	----	----	מעל למפלס 0.00
1634	301	163	138	1333	288	1045	0.00
1851.5	518.5	163	355.5	1333	288	1045	סה"כ

בנין 3

סה"כ מ"ר	שטחי השירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
275.2	223.3	7.25	216.1	51.9	51.9	----	מתחת למפלס 0.00
1773.9	345.1	255.3	89.8	1428.8	355.7	1073.1	מעל למפלס 0.00
2049.1	568.4	262.55	305.9	1480.7	407.6	1073.1	סה"כ

הערה לטבלאות:

השטחים המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992.

(ה) מסי קומות מירבי לבנין 1 יהא 4 קומות מעל קומת מרתף, לבנין 2 ארבע קומות מעל קומת מרתף, לבנין 3 ארבע קומות מעל קומת מרתף.

(ו) גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מסי 1.

(ז) מסי יח"ד בבנין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יחידות דיור מעבר לקיים בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ח) הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מסי 1.

(ט) תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור תכנית האינסטלציה של תוספות הבניה במחלקת המים.

2. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם מחלקת הביוב, במידה ויתגלו קוי ביוב/ ניקוז בשטח תוספות הבניה המוצעת יהא תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט להטיית קוי ביוב/ ניקוז אל מעבר לשטח תוספות הבניה המוצעות בתכנית לאישור מחלקת הביוב. ביצוע בפועל של ההטייה כאמור יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם בפיקוח מחלקת הביוב.

לא תותר השארת קוי ביוב/ ניקוז ו/ או תאי ביקורת קבורים מתחת למבנים, מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.

4. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת ערבות מתאימה ממגישי הבקשה להיתר המבטיחה ביצוע האמור להלן על ידם ועל חשבונם:

- חומרי בניה/ פסולת לא יושארו מחוץ לתחום המגרש.
- שיקום פגיעות שיגרמו למדרכות, כבישים, גינות ומעברים עקב העבודה.
- בסיום העבודה יפוננו הפסולות לאתר מאושר ע"י עיריית ירושלים.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם רשות העתיקות.

(ז) שלבי ביצוע תוספות הבניה:

1. הבניה תהיה בעמודות שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתן בשלבים.
2. תותר הקמת תוספת הקומה בכל בנין בשלבים לעת מתן היתר הבניה.

**10. איסור מתן הקלות:** החלונות הקיימים בקומת המחסנים בבנין מס' 1 יאטמו וכל שינוי בהוראה זו תחשב כסטייה אדריכלית ניכרת.

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

**11. חניה פרטית:**

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

**12. אנטנות טלוויזיה**

**ורדיו:**

(א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
(ב) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

**13. קולטי שמש :**

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

**14. תחנת שנאים:**

(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. היטל השבחה:**

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.

**16. תשתית:**

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 בין 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.

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

הודעה בדיוקן המסמך כאמור ו/או ויתור על זכותי לבטל את הפרתו ע"י מי טרפס באהמו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הטבח כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט הכנונית.

**עמוס המרינגר** אחראי המוחזק  
ממ"י — מחוז ירושלים

5834488

25-01-1999

חתימת בעלי הקרקע: \_\_\_\_\_  
מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן יהודה 34 ירושלים טל': 5392777

חתימת מגישי התכנית: א. מ. מ. מ. מ. מ.  
אלון פוכטוונגר, רח' זווין 20 ירושלים ת.ז.: 022165419 טל': 5834488

חתימת המתכנן: \_\_\_\_\_  
נחמן כהן, דולב ד.נ. מודיעין ת"ז.: 14678767 טל': 9973169

תאריך: 30.1.1999

