

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6800
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3822 ב'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' 6800
שינוי 1/99 לתכנית מס' 3822 ב'
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
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- 2150 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, נווה יעקב רח' נימן מס' 9 גוש 30586
מגרש מס' 13 וחלק ממגרש מס' 10 עפ"י תכנית 3822 ב'.
שטח בין קואורדינטות אורך 223640 ל- 223580
לבין קואורדינטות רוחב 638900 ל- 638810,
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. קביעת בניי לתוספות בניה בבנין שברח' נימן 9 כמפורט להלן:
1. קביעת בניי לתוספות בניה בקומת הכניסה לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומה.
2. קביעת בניי לתוספות בניה בקומות א' ו-ב' לשם הרחבות יח"ד הקיימות בהן.
3. קביעת בניי להשלמת קומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ב' מתחתיה.
4. קביעת בניי לתוספת קומה (קומה ד') לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ג'.
ב. כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת קווי בנין חדשים לתוספות בניה כאמור.
ד. הגדלת מס' הקומות המירבי ל- 4 מעל קומת מחסנים.
ה. הגדלת שטחי הבניה המירביים בבנין וקביעתם ל- 2092.47 מ"ר.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

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 של תכנית מס' 3822 ב' וההוראות שבתכנית מס' 6800 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 :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3822 לגבי אזור מגורים, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:
א. תותרנה תוספות בניה בבנין שברחוב ניימן מס' 9 (להלן: בנין מס' 1), כמפורט להלן:

1. תותרנה תוספות בניה בקומת הכניסה (מפלס 0.00) לשם תוספת מחסנים ולשם הרחבת יח"ד קיימות בה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
2. תותרנה תוספות בניה בקומה א' (מפלס +2.86), בקומה ב' (מפלס +5.72) לשם הרחבות יח"ד קיימות בהן, כמפורט בנספח מס' 1.
3. תותרנה תוספות בניה בקומה ג' לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ב' מתחתיה בהתאם למפורט בנספח מס' 1.
4. תותר תוספת קומה חלקית (קומה ד') לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה ג', כמפורט בנספח מס' 1.
- ב. שטחי הבניה המירביים הם 2092.47 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	קיים	מוצע	סה"כ מ"ר	מוצע	סה"כ מ"ר
982.89	538.61	1521.50	215.95	355.02	570.77	2092.47	במפלס 0.00 ומעליו
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	מתחת למפלס 0.00
982.89	538.61	1521.50	215.95	355.02	570.77	2092.47	סה"כ
שטחים עקריים מ"ר			שטחי שירות מ"ר			סה"כ	

השטחים שמפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחזי בניה התוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום הם קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה, כאמור.

ד. מס' קומות מירבי לבנין יהא 4 קומות מעל קומת מחסנים. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1. תאסר הוספת מרפסות זיזיות. סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה ניכרת.

ה. מס' יח"ד בבנין יהא 12 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבנין וכמפורט בנספח מס' 1.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים על גג הבנין החדש.

ח. שלבי ביצוע הבניה:

1. תוספות הבניה בשלוש הקומות הראשונות (כניסה, א' וב') תבנה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לבצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבנין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
2. תוספות הבניה בקומות ג' ו-ד' תבוצענה בהינף אחד, לא תותר בניתן בשלבים.

10. חניה פרטית:

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. מבנה וגדר להריסה:

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים 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 טעון אישור מהנדס העיר.

14. 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.

15. 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.

16. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוח, 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 ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם 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 בניה.
ביצוע כל העבודות/ התקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כסופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות. אין בה כדי להפנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין תחיימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ופסיקת כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייבתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ריתור על זכותנו לבטל בגין הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

עמוס המרמן, אדריכל המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

08-07-2001

חתימת בעלי הקרקע מ.מ.י. :

טל: _____

Handwritten signature

חתימת מגישי התכנית:
 מאיר זלץ בשם דיירי הבנין.
 רח' ניימן 9 נווה יעקב
 ירושלים.

02-50396-3

טל: 02-5836629 ת.ז.:

Handwritten signature
 25306 - מ.ד. אדריכל

חתימת המתכנן:
 ע. מלאך- אדריכל ובונה ערים,
 ת.ד. 18397, ירושלים 91183.

טל: 02-5829219 . ת.ז. 5128318-2.

תאריך:

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 6800
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 18/01 ביום 26.6.01
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה