



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10092

שינוי לתכנית מס' 3822 ב'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 10092

שינוי לתכנית מס' 3822 ב' (להלן: התכנית).

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 5.032 דונם.

1.4 מקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: נווה יעקב,

רחוב ז'וין, 7,9,11,13,15,17,

1.4.2 מגרש 35 עפ"י תכנית 3822 ב' ועפ"י תרש"צ 5/22/4

...גוש ארעי 30649 חלקות [14] [15] ארעיות.

1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 638.850 ל- 638.625

לבין קואורדינטות רוחב 223.575 ל- 223.500

הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט),

2.1.3 נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח, הערוך בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1)

התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, מס' קומות קווי בנין, ושטחי בניה שהנם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע, בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים, במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. אורתופטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספת בניה בכל המפלסים ותוספת קומה, לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי.
- 3.2 קביעת בינוי להכשרת חללים בקומת כניסה לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 2985.5 מ"ר, וקביעת שטח הבניה המרבי ל – 7423.70 מ"ר מהם 2841.5 מ"ר שטחים עיקריים ו – 144.0 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 שינוי קווי בנין, וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ – 3 ל – 4.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/ עצים לעקירה/ לשימור.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מספר 3822 ב', (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית זו, במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

5. אזור מגורים מיוחד:

טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומתעיים (מ"ר)										מס' שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות **		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים				
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר			
2538.0	3589.8	1	4	144.00	171.0	2394.00	3418.80	שטחים / קומות מעל למפלס ה-0.00	5.032	36	35	מגורים
447.5	728.4				728.4	447.5		שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00				
2985.5	4318.2			144.0	899.4	2841.5	3418.8	סה"כ				
7303.70		5		1043.4		6260.3		סה"כ				

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גיוון אבן הבניין הקיים, הבניה באבן ניסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

5.3.1 כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 סטייה ניכרת:

- א. לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ב. מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7 בנין, גדר, מזרקות להריסה

הגדר/ הבניין/ים) המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים) להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 עצים לעקירה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) 8 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), 13 (מבנה לשימור) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:

- **תכנון מפורט של פיתוח שטח** לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

9.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

פרטים:

בעל הקרקע			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת
לינדר	יצחק	025551441	זוין 7
מלכה	שמעון	068948124	זוין 7
עמוס	רפאל	000238295	זוין 7
ששון	מרכוס	13807458	זוין 11
רחמים	יוסף	050633452	זוין 11
כהן	שלמה	016634545	זוין 11
יפרח	דוד	012693511	זוין 11
קצנלבוגן	יעקב	229576741	זוין 11
יוסלביץ	צבי	321651150	זוין 13
שונבוך	משה	309902948	זוין 13
רוז	רוזי	25627670	זוין 13
קשש	זאב	049168750	זוין 13
ברוקנשטיין	יעקב	321036550	זוין 13
בראייר	דוד	050662303	זוין 13
ניסים	אברהם	08537826	זוין 15
שוסטרמן	יצחק	308866268	זוין 15
מלכה	אסף	069564912	זוין 15
קוט	שלמה	059840546	זוין 15
רובן	דוד	309896116	זוין 15
שחור	חיים	025181785	זוין 15
שניידר	ברוך	015738404	זוין 17
בך	אשר	068402114	זוין 17
גודמן	יעקב	310003355	זוין 17
פרייא	אלחנן	310059118	זוין 17
לוי	משה	059276972	זוין 17
ספינדל	גדליה	301925178	זוין 17
לרפלד	לואי	58697456	זוין 9

מגישי התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	חתימה
קצנלבוגן	יעקב	029576741	זוין 11	י' קצנלבוגן
קשש	זאב	049168750	זוין 13	י' קשש
ניסים	אברהם	029332753	זוין 15	י' ניסים
גודמן	יעקב	310003355	זוין 17	י' גודמן

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מ.ר.	חתימה
פלינק	נפתלי	313657595	עזריאל 1 י - ם	02 6510879	83333	י' פלינק
ספקטור	יוסף	029332673	עזריאל 91 י- ם	054 4573933	34845	י' ספקטור

משרד חכמים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10092
 חועדה המוועדת החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 9106 ביום 1.8.06
 מינהל תכנון
 הי"ח
 הי"ח