

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מספר 9370
 שינוי לתכנית 3822 ב' ולתוכנית 4562
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)
 עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9370 שינוי לתכנית 3822 ב' ולתוכנית 4562 שינוי תכנית מתאר מקומית.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 1193 (מ"ר).
- ד. מיקום התכנית:
 ירושלים, שכונה: נווה יעקוב
 רחוב: יעקב זויין מספר: 42
 גוש: 30586 חלקה: 135.
 (גוש 30649 שנמצא בהכנה חלקה ארעית 61)
 חלק ממגרש מספר 4 שעפ"י תכניות 4562 ו-3822 ב'
 קורדינאטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 223/575 לבין 223/650
 רוחב: בין 638/475 לבין 638/550
 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.
3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיוור מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מרביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית :

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

3. מטרות התכנית :

א. מהות התכנית :

1. תוספות בניה בעמודות לכל הבניין לשם הרחבות יחיד קיימות.
2. קביעת בינוי לתוספת בניה בבנינים מס' 42,44, בקומת מרתף לשם הרחבת יחידות דיור. קיימות בקומה שמעליהן.
3. קביעת בינוי לתוספות בניה בחזית המזרחית של הבניין בקומת הקרקע ובקומות א' ו-ב', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלה.

ב. שינוי קוי בניין מירביים לבניה כאמור.

ג. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 404 מ"ר שטחים עיקריים.

ד. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.

ו. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן חלות ההוראות שבתכניות מספר 3822 ב' ו-4562. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9370 זו.

5. טבלת ייעודי קרקע
טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמות

מס' קומות מידבי	שטחי בנייה קומות מאושרים ומוצעים												מס' יח"ד	שטח התכנית ברונם	מס' מגרש	יער השטח							
	סה"כ			שטחי שירות			שטחי בנייה עלקריים										תכנית בנייה מרבית נאחזו משטח המגרש	שימושים					
	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר 92/577	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר 92/577	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר 92/577	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר 92/577	מפלס	מפלס			מפלס				
4	1455	252	1203.0	92.0	—	92.0	1363	252	1111.0	—	—	—	—	—	0.00	0.00	46%	12	1.193	4 (חלק)	מגורים		
	411.0	152	259.0	259	—	259	152	152	—	—	—	—	—	—	מעל למפלס ה-0.00	מעל למפלס ה-0.00	34.5%	מגורים					
	1866	404	1462.0	351.0	—	351.0	1515	404	1111.0	—	—	—	—	—	סה"כ								

הערות לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החנייה המרבית ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992,
לרבות שטחי חנייה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מספר 3822 ב' ו-4562 לגבי אזור מגורים, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בנייה בבנינים מס' 44,42, בקומת מרתף (מפלס -3.00, -1.55) לשם הרחבת יחידות דיור הקיימות בקומה שמעל ובהתאם למסומן בקו אדום בנספח מספר 1.

2. תותרנה תוספות בנייה בעמודות בחזית מזרחית של הבניין לשם הרחבת יחיד קיימות בקומת קרקע ובקומות א' ו-ב' במפלסים 0.00 / +1.45, +2.86 / +4.31, +5.72 / +7.02 בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מספר 1.

ב. קוי הבנין המירביים לתוספות הבניה כאמור, יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. זכויות הבנייה יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מספר יחיד הדיור המרבי בבניין יהיה 12 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח וכל סטיה מהוראה זו תחשב כסטיה נכרת לפי תקנות חוק התכנון והבניה (התשס"ב 2002).

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
3. שלבי ביצוע:

א. בניית התוספות במפלס -3.00/-1.55 תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

ב. בניית התוספות בחזיתו המזרחית של הבניין תבוצע בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדומה), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

7. חניה:

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

8. מדרגות להריסה:

המדרגות המסומנות בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת הבניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

9. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ה 3) (שלבי ביצוע), 6ד' (מספר יחיד), 7 (חניה), 8 (מדרגות להריסה) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח:
- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדוור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

רחוב יפו 216 טלפון: 5318888-02

שם	ת.ז.	כתובת	חתימה
יהודה גרנגיוד	029328366	רחוב זוין 42	
שמואל פורוש	27702844	רחוב זוין 42	
שלמה בקשי	57359523	רחוב זוין 42	
יצחק אנגלרד	112459895	רחוב זוין 42	
נחום זילברמן	024141996	רחוב זוין 42	
אברהם כהנוביץ	059655415	רחוב זוין 42	
מרדכי יעקובזון	23977408	רחוב זוין 42	
אליהו חסידים	055046510	רחוב זוין 42	
יהודה אגסי	23856891	רחוב זוין 42	
אברהם יעקובזון	024618654	רחוב זוין 42	
דוד קדוש	024858805	רחוב זוין 42	
אליהו יעקובי	029458650	רחוב זוין 42	<i>[Handwritten Signature]</i>

חתימת מגיש התכנית:

אליהו יעקובי 029458650

רחוב זוין 42, נווה יעקב

טלפון: 02-6562670

[Handwritten Signature]

חתימת המתכנן:

חגי חי אדריכלות

טלפון 02-6221935

סיירת דוכיפת 17

דוד בילצקי - אדריכל

ת.ז. 304549462

רישיון: 45834

[Handwritten Signature]
 בלצקי דוד
 אדריכל 45834

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9870
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התוכנית
 בישיבה מס' 4106 ביום 4.10.07
 מפקד תמ"ן
 ה.נ.ה.

תאריך: 1.02.07