

תכנית מס' 10120

שינוי לתכניות מס' 1713, 3907 ו-מק/3907 א'  
שינוי לתרש"צ מס' 5/22/2  
שינוי לתכנית מתאר מקומית  
תכנית מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10120

1.2 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' שינוי לתכניות 1713, 3907 ו-מק/3907 א'  
ושינוי לתרש"צ מס' 5/22/2

1.3 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 3.769 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: נווה יעקב

שד' נווה יעקב 21

1.4.2 גוש 30645 חלקה 2

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222.925 לבין 222.875

רוחב: בין 639.090 לבין 639.000

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית

2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, הנספח הינו מנחה למעט קוי בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין המסמכים

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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספח. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

## 2.3 מסמכי רקע

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.
- א. דברי הסבר
  - ב. תמונות של הבנין.
  - ג. הסכמת הדיירים לבנין לתכנית.
  - ד. הצהרת האדריכל.

## 3. מטרות התכנית

מהות התכנית: תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות..

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בתזיזות צפונית ומערבית של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין.
- 3.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 574 מ"ר לשטחים עיקריים.
- 3.5 קביעת הוראות בגין מבנים וגגונים להריסה.

## 4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 1713, 3907 ו-מק/3907 א'. במקרה לסתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10120.ז.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסמכת

|          |        | שטחים בנייה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר) |      |           |       |                              |         |                    |                              |               |      | תכנית בנייה עיקרית מורכבת    |      | מס' מגרש |          | יעוד מגרש       |          |                 |          |
|----------|--------|--|------|-----------|-------|------------------------------|---------|--------------------|------------------------------|---------------|------|------------------------------|------|----------|----------|-----------------|----------|-----------------|----------|
|          |        | מספר קומות                                   |      | שטחי שרות |       | שטחי עיקריים                 |         | שטחי בנייה עיקריים |                              | שטח מעל למפלס |      | שטח מתחת למפלס               |      | מס' מגרש |          | שטח המגרש בדונם |          | מס' מגרש        |          |
| סה"כ מ"ר | מוצע   | מאושר בתכנית 1978 מס' 3907-ו                 | מוצע | סה"כ      | מוצע  | מאושר בתכנית 1978 מס' 3907-ו | סה"כ    | מוצע               | מאושר בתכנית 1978 מס' 3907-ו | סה"כ          | מוצע | מאושר בתכנית 1978 מס' 3907-ו | סה"כ | מוצע     | מס' מגרש | שטח המגרש בדונם | מס' מגרש | שטח המגרש בדונם | מס' מגרש |
| 2996.01  | 509.02 | 2486.99                                      | 0    | 164.70    | 0     | 164.70                       | 2831.31 | 509.02             | 2322.29                      | 0:00          | 0:00 | 40                           | 23%  | 3.796    | 21       | 40              | 3.796    | 21              | מגורים   |
| 966.32   | 64.66  | 901.66                                       | 0    | 353.38    | 0.00  | 353.38                       | 612.94  | 64.66              | 548.28                       | 0:00          | 0:00 |                              |      |          |          |                 |          |                 |          |
| 3962.33  | 573.68 | 3388.65                                      | 0    | 518.080   | 0.000 | 518.080                      | 3444.25 | 573.68             | 2870.57                      |               |      |                              |      |          |          |                 |          |                 |          |

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (הישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותרנה תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות ליח"ד הקיימות בבניין בהתאם למסומן בקו בצבע אדום בנספח מס' 1.

2. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע.

בניית התוספות תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי. מקרה של ביצוע חלקי ( למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפת תקינה מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 מס' יחידות דיור:

מס' יח"ד המירבי בבניין הינו 40 . מוגדש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת בנייה המוצעת בתכנית זו ותרשם על-כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.

6. חניה

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

7. הריסת חלק מהמבנה

7.1 חלק מהמבנה המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועד להריסה וייהרס ע"י המבקש להיתר בנייה כתנאי למתן היתר בנייה.

7.2 המבנה הקל על הגג המסומן בקו צהוב בנספח בינוי מיועד להריסה וייהרס ע"י המבקש להיתר בנייה כתנאי למתן היתר בנייה.

8. תנאים למתן היתר בנייה

8.1 תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

8.2 תיאום חזיתות באופי החזיתות הקיימות בבניין עם מח' מהנדס העיר או מי מטעמו.

8.3 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או 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), צימרות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.

#### חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

טל \_\_\_\_\_ ת.ז. \_\_\_\_\_

#### חתימת מגיש התכנית

מרק פינסקי : נוה יעקב 21/20 כ"נסקי

טל: 585-6682 ת.ז. 310206321

#### חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

טל: 585-7065 ת.ז. מס' רשיון: 43555

תאריך:

מויסייב אולגה  
אדריכלית  
רשיון מס' 43555

16/5/07

