

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטתתכנית מספר 11179שינוי לתוכנית מספר 2827**1. שם התוכנית ותכולתה:**

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11179, שינוי לתוכניות מס' 2827.

1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3. שטח התכנית: 2.240 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: נווה יעקב, רח': אסטורה 123.

1.4.2. גוש 30644, חלק מחלקה: 57

1.4.3. קואורדינאטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223525 לבין 223450

רוחב: בין 638625 לבין 638500

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

**2. מסמכי התכנית:**

2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").

2.3. נספחים:

2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:200.

התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים,

קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, מספר קומות, קווי בניין ושטח

בניה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.

**2.4. 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. במידה של סתירה ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר

במפורש אחרת.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

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

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

### 3. מטרת התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספות בנייה בעמודות לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין מס' 123.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 2 לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי לתוספות בעמודות בחזית מזרחית של בנין 123 לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 483.15 מ"ר שטחים עיקריים.

3.5. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.

3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

### 4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 2827. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11179 זו.

**5. ייעודי קרקע:**

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטח בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)															
מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים			תכנית בניה מרביית (אחוז משטח המגור'י)	מס' שטח התכנית בדונם	מס' חלקה	ייעודי חלקה		
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל						
2 קומות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות מעל	מרתח למפולס 0.00	מפלס 0.00				
קומות הקרקע ותספת קומה עליונה	2012.59	483.15	1529.44	198.05	---	198.05	1814.54	483.15	1331.39	שטחים/קומות מעל למפולס 0.00	20.2%	15	2.240	57 חלק	מגורים מיוחד
	<b>2012.59</b>	483.15	1529.44	198.05	---	198.05	1814.54	483.15	1331.39	שטחים/קומות מתחת למפולס 0.00-ה					

**תערת לסבלה:**  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לחקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשע"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרתבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. תותר תוספת בנייה בעמודות של בניין 123 בחזית מזרחית בכל קומות

לכל יח"ד

הקיימות בבניין.

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת  
אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

### 5.3 שלבי ביצוע:

5.3.1 הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין. לא תותר בניה בשלבים

הוראה זו הינה מחייב וכל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת

לפי תקנות חוק התשס"ב-2002.

### 5.4 סטייה ניכרת:

5.4.1 מספר יח"ד הינו 15. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין

תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי  
המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.4.2 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.

### 5.5 הוראות נוספות:

5.5.1 תחנות שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן

היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי

ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור

רשויות התכנון.

5.5.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.5.3. קולטי שמש על גג – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.5.4. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

## 6. חניה:

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

## 7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (סטייה ניכרת), 5.5 (הוראות נוספות), 6(חניה), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1. אופי הפתחים וגודלם יתואם עם מחלקת מהנדס העיר כאופי החזית הקיימת והפתחים הקיימים.

7.1.2. תיאום התכנון והעישוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.3. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.4. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע

של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.


חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים  
טל: 02-5318888

מליוץ יוסף, ת.ז. 62558/2  
צדק יהודה, ת.ז. 068968254  
קפליטו מרוס, ת.ז. 5400882  
אסופוב קטון  
קוטיקוב משה  
סבה מרדכי  
יעקובסון סוזי, ת.ז. 01289388-9  
חסנוף אליהו  
ביטון מרדכי, ת.ז. 027992833  
רוזנצווייג ליאון  
שיינברג שמואל  
יונה ישראל, ת.ז. 7108646-6  
נתן משה  
כהן ירון, ת.ז. 2428012-5  
אסרף אברהם, ת.ז. 30425789



כתובת: רח' אסטורה מס' 123, נווה יעקב, י-ם.



מגיש התוכנית :  
שם: אסרף אברהם  
ת.ז. 30425789  
רח' אסטורה 123  
טל: 02-6565499

מתכנן התכנית :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619  
רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם  
טל/פקס: 02-5667103

רנני שנית  
אדריכלית  
12.12.07

