

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 7962א

שינוי לתוכנית מספר, 3907, ול 7962

## 1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 7962א, שינוי לתוכניות מס' 3907 ול 7962
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 4.420 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: נווה יעקב, רח': שד' נווה יעקב 7

1.4.2. גוש 30646, חלקה: 19 (חלק)

מס' מגרש 8 עפ"י תכנית לשיכון ציבורי מס' 5/22/1

1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 638550 לבין 638700

רוחב: בין 222775 לבין 222850

הכל 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, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטחי בנייה 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.
- ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספות בניה בעמודות לשם הרחבת יחידות דיור קיימות ובהתאם לקיים בשטח.
- 3.2. קביעת בינוי לתוספות בניה בעמודות בחזיתות מזרחית ומערבית של בניין קיים לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין.
- 3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1307.51 מ"ר מתוכם 1261.31 מ"ר שטחים עיקריים ו- 46.20 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. קביעת שימושים עבור מגורים
- 3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ל-ם. (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 3907 ו 7962. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 7962 א' זו.

**5. ייעודי קרקע:**

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד		שטח החלקה		מס' חלקה		ייעודי חלקה	
מס' קומות מרבי		סה"כ (מ"ר)		שטחי שרות		שטחי בניה עיקריים		מס' יח"ד		שטח החלקה		מס' חלקה		ייעודי חלקה			
מס' קומות מעל הקרקע	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	מחמת למפ"ס	מעל מפ"ס	מס' יח"ד	שטח החלקה	מס' חלקה	ייעודי חלקה		
4	5394.11	1307.51	4086.60	614.48	46.20	568.28	4779.63	1261.31	3518.32	0.00	0.00	54	4868	19	מגורים מיוחד		
	<b>5394.11</b>	1307.51	4086.60	614.48	46.20	568.28	4779.63	1261.31	3518.32								
										קומות מעל למפ"ס 0.00	שטחים/קומות מעל למפ"ס 0.00-ה						
										מחמת למפ"ס 0.00	מעל מפ"ס 0.00						

הערות לטבלה:  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל נוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והגביה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התש"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

- 1.1. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 1.1.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 1.1.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.
- 1.1.3. הוראות בינוי ופיתוח: יותרו הבינויים הבאים במפלסים +0.00, +2.80, +5.60, +8.40:
- 1.1.4. תוספות בעמודות בחזיתות מזרחית ומערבית במפלסים +0.00, +2.80, +5.60, +8.40: לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.
- 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.
- 1.2. שלבי ביצוע:
- 1.2.1. הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על-סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- 1.3. סטייה ניכרת:
- 1.3.1. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 1.3.2. 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.
- 1.4. מבנים להריסה:
- 5.5.1. המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט, ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
- 5.6 צמ"מ:
- במידה וידרשו מגונים אקוסטיים בבתים המוצעים כתוצאה ממעבר הרקל"ה לפי תכנית 9831 האחריות לביצועם ומימונם תחול על מגישי התכנית.

## 6. תנאים למתן היתר בנייה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 5.5 (הריסה) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

### 6.1. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

6.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

6.1.2. 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 הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

6.1.3. 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) ותקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

## חתימת בעלי הקרקע :

## בעלי הקרקע:

מנהל הקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, י-ם  
טל: 02-5318888

כהן מנסור ומרגלית  
בן מנחם קרן  
גריפל שיינדל  
קלינקין תמרה

## חכירות:

שפירא חיים  
מזוגי מנחם ויוכבד  
שקרוב דוד ותמרה  
ידיד חיים ומרסל  
מור דן תופיק נגיב  
ששון דפנה  
בקליניק אסתר וקינג אלה  
ובלקין איליה  
סרי ליאנה ומיכאל  
חסון אברהם וקלודיה  
מוסה זהב מוסה וזהב טאוס טאוס  
זרזר משה ואורה  
כהן הדסה ודוד  
סקלי יאיר ואלישבע  
יעקב ראיסה  
שמטובי מרדכי ופרהנאז  
בלומברג רבקה  
אקבשב פולאט  
שמעוני אסתר  
מיבטחי מהרדד  
נחשון אברהם וגילה  
לחמי סיגלית ומשה  
צברי יואל ולאה  
זבונוב סבטלנה

חכם כרמלה ומשה  
בייבבייב דוד וחיה  
קוסשוילי מזיה וחיים  
טרסקונוב לב  
מקסימוב בוריס  
קוטיעי טליה וציון  
רביבו מרגוט  
חודידה עופר ונחמה  
ארבוב אשר ותמרה  
פוזיאילוב משה ומרים  
טופציאשוילי רמזי ורוסודן  
צ'אצ'אשוילי שלום ורעיה  
קו'דן פאניה וסמיון  
בצלאל נעומי ואברהם  
חנוני מורדכי וחנה  
חנניה סוזן ויוסף  
סלוק עמרם וליזט  
צדקיהו מנחם ויפה  
סימוני אלכסנדר וליודמילה  
סוסנסקי דימיטרי ואלה  
פוזיילוב רחמין ובלה  
קוסשוילי מריה ו קידר שלמה  
שימשילשוילי דניאל ותמרה

## חתימות:

## מגיש התוכנית :

פוזיאילוב משה ת"ז 016720625

שד' נווה יעקב 713, נווה יעקב, י-ם.

טל: 02-5835639

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות  
אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619  
רשיון מס' 00101659  
טל: 02-5667103 הרצוג 55 י-ם

משרד חפנים מחוז ירושלים  
אישור תכנית מס' 14962  
הועדה הממוזגית החליטה להזיח את התכנית  
ביום 14.2.08  
14.2.08

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6