

תכנית מס' 9598

משרד הפנים
 לשכת התכנון מחוז י-ם
 1-11-2013
 נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9598

הרחבת דיור, שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים אי ושטח פתוח, רח' השורק 107 בוואדי התימנים עין כרם

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 סוג תוכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
| | |

| | |
|--|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז ירושלים הוועדה המחוזית החליטה ביום: _____ לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p> _____ תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> | |
|--|--|

ייעודו של אזור ואדי התימנים כולו הוא שצ"פ אך משמש למגורים מזה למעלה מ-100 שנה. תב"ע 9598 זו, המוגשת בתיאום עם ממ"י ועם לשכת התכנון המחוזית, מאפשרת איכות חיים סבירה לבעלי חלקה 107 שבגוש 30855, רחוב השורק 107 בואדי התימנים שבשכונת עין כרם. במקום קיים מבנה בעל ערך שימורי המשמש למגורים. מטרת התכנית לשנות בחלק מתא שטח מס 107 את ייעוד הקרקע משפ"צ למגורים א' ושטח פתוח לקבוע אחוזי בנייה, קווי בנין ושימושים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית מס' 9598

יפורסם
ברשומות

הרחבת דיור, שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים
א' ושטח פתוח, רח' השורק 107 בוואדי
התימנים, עין כרם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

9598

מספר התוכנית

0.677 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 28.11.2013

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מתאר מקומית

• ללא איחוד וחלוקה.

• כן

• לא

• ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד
וחלוקה

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לפי סעיף" בחוק

היתרים או הרשאות

1.5 מקום התכנית

| | | | |
|-------|------------------------|--|-----------------|
| 1.5.1 | נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | ירושלים |
| | | קואורדינטה X | 215475 |
| | | קואורדינטה Y | 630950 |
| 1.5.2 | תאור מקום | ירושלים, שכונה: <u>עין כרם</u> רחוב: <u>השורק</u> מס': <u>107</u> | |
| 1.5.3 | רשויות מקומיות בתכנית | רשות מקומית | ירושלים |
| | | התייחסות לתחום הרשות | חלק מתחום הרשות |
| 1.5.4 | כתובות שבהן חלה התכנית | ישוב | ירושלים |
| | | שכונה | עין כרם |
| | | רחוב | השורק |
| | | מספר בית | 107 |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 30855 | מוסדר | חלק מהגוש | ---- | 2 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

תכנית מס' 9598

| | |
|--------------|--------------------|
| 1.5.6 | גושים ישנים |
|--------------|--------------------|

| | |
|------------------|---------------------|
| מספר הגוש | מספר גוש ישן |
| 30855 | לא רלוונטי |

| | |
|--------------|--|
| 1.5.7 | מגרשים ותאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות |
|--------------|--|

| | |
|------------------------------------|------------------|
| מספר תכנית (בה נקבע המגרש). | מספר מגרש |
| לא רלוונטי | |
| | |
| | |

| | |
|--------------|----------------------------------|
| 1.5.8 | מרחבי תכנון גובלים בתכנית |
|--------------|----------------------------------|

לא רלוונטי

| |
|---|
| 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק |
|---|

| | |
|--------------|--|
| 1.6.1 | יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות |
|--------------|--|

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|--|--------------------|---|
| 62 | ביטול | תכנית זו מבטלת הוראות תכנית מתאר 62. | י.פ. 687 | שנה עברית: י' תמוז התשי"ט שנה לועזית: 16.7.59 |
| 2610 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2610 ממשיכות לחול | י.פ. 3202 | שנה עברית: ג' סיוון התשמ"ה שנה לועזית: 23.5.1985 |

תכנית מס' 9598

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|--------------------|-------------------|---------------|-------------|------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | וועדה מחוזית | נגרי עובדיה (עבי*) | 10.3.2008 | לא רלוונטי | 22 | לא רלוונטי | מחייב | הוראות התכנית |
| | וועדה מחוזית | נגרי עובדיה (עבי*) | 10.3.2008 | 1 | לא רלוונטי | 1:250 (מצב מוצע) | מחייב | תשריט |
| | וועדה מחוזית | נגרי עובדיה (עבי*) | 10.3.2008 | 1 | לא רלוונטי | 1:100 | מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים | תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות המגבילות יותר.

נספח בינוי הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים:
מספר יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מספר קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים

28.11.2013

תכנית מס' 9598

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| גוש/חלקה | דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית | מספר רשיון* | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר* | |
|-------------------|-------|------------|-------------|------------|--|-------------------------------------|-------------|-----------|-------------------|------------------|----------------|
| חלקה 107 107-1 | | 02-6435020 | 054-2346803 | 02-6435020 | רח' השורק 107 עין כרם ירושלים | | | 056353295 | זהר בן דוד | — | מגיש התכנית |

1.8.2 יזם בפועל לא רלוונטי

| דוא"ל | פקס | סולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית | מספר רשיון* | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר* | יזם בפועל |
|-------|-----|--------|-------|-------|--|-------------|-----------|-------------------|------------------|-----------|
| | | | | | | | | | | |

28.11.2013

תכנית מס' 9598

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית | מספר רישיון* | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר* | אופי העניין בקרקע |
|-------|-----|---------|------------|---------------------|----------------------------------|--------------|-----------|----------------|---------------|-------------------|
| | | | 02-5318880 | רח' יפו 216 ירושלים | מנהל מקרקעי ישראל | | | | | בעלים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | פקס | סלולארי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד* / שם רשות מקומית | מספר רישיון* | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר* | |
|---------------------------|------------|-------------|------------|-------------------|----------------------------------|--------------|-----------|-------------------|---------------|-----------|
| avinegri@netvision.net.il | 02-5661957 | 050-7488850 | 02-5661996 | ייתם 6 ירושלים | | 80400 | 053558110 | עובדיה נגרי (עבי) | אדריכל | עורך ראשי |
| lilach@datamap.com | 03-7516356 | 054-2204700 | 03-7541000 | הירקון 67 בני ברק | | 570 | | ברני גטניו | מודד מוסמך | מודד |

28.11.2013

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | |
| | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי ייעוד משצ"פ לאזור מגורים א' בוואדי התימנים 107 עין כרם ותוספת בניוי לשם הרחבת דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן: משצ"פ לאזור מגורים א' ושטח פתוח
- 2.2.2 קביעת בניוי לתוספות בנייה כמפורט להלן: קביעת בניוי לתוספות בנייה בקומת קרקע, לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם לנספח בניוי.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 2.2.4 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 76 מ"ר שטח סה"כ
- 2.2.5 קביעת השימושים בשטח: מגורים.
- 2.2.6 קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבנייה, כאמור.
- 2.2.7 קביעת הוראות בניוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 2.2.8 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה לשימור ולהעתקה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית - דונם | 0.677 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערב | סוג נתון כמותי |
|---|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| התכניות החלות במקום הן 2610 ותכנית מתאר 62 אשר מאששות מצב קיים של בנין בן 120 שנה | | 76 | 44+ | 32 | מ"ר | מגורים |
| | | 1 | --- | 1 | מס' יחיד | |

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה-גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים | תאי שטח | יעוד |
|----------------|---------|-----------|
| עצים לשימור | | |
| 1 | 1 | מגורים א' |
| 2 | 2 | שטח פתוח |

על אף האמור בסעיף 1.7 במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו- יגבר התשריט על הוראות טבלה זו.

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות

א. תותר תוספת בנייה כמפורט להלן:

1. תותר תוספת בנייה בקומת קרקע (מפלס +604.62), לשם הרחבת יחידת הדיור הקיימת בה, בהתאם למפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1) ובהתאם לקיים בשטח.
2. גובה הבנייה המירבי לא יעלה על 3.70 מ' מעל פני הקרקע הסופיים כולל כרכוב ומעקה. מודגש בזאת כי המפורט בסעיף זה הינו הוראה אדריכלית מחייבת וכל סטייה ממנה תחשב כסטייה ניכרת, כמשמעותה בתקנות הבנייה.
- ב. מודגש בזאת כי נספח הבינוי (נספח מס' 1) הנו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.
- ג. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום
- ד. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 להלן.
- ה. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 1 יחידות דיור. 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.
- ו. תוספת יח"ד וכן פיצול יחידת דיור לשם יצירת יח"ד חדשות יהווה סטייה ניכרת.

תכנית מס' 9598

- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבנייה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות, אסורה.
- ח. פרטי הבניה יהיו בהתאם למפורט בנספח מס' 4 בהתאם למפורט בנספח מס' 1 שבתכנית מס' 2610 ובכפוף להוראות תכנית מס' 9598 זו. מודגש בזאת כי הוראות לענין פרטי בנין כמצוין לעיל הינן מחייבות.

ט. חומרי בניה פרטי בניה באבן :

1. חומר הבניה בכל הקירות החיצוניים, יהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.
2. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה, אבן שכבות או אבן פראית.
3. הכיחול יהיה בגוון האבן, ללא שיקוע הפוגה במסמר.
4. אבני פינה יהיו במידות רוחב מינימליות של 15 ס"מ.
5. אבני הקודקוד (חשפים) בפתחים, חלוקת דלתות וכו' יהיו בעומק של 15 ס"מ לפחות ובעובי של 7 ס"מ.

י. גגות :

1. גגות הבניין יהיו גגות שטוחים או כיפתיים בלבד.
2. אסורה בנית גגות משופעים מכל סוג.
3. לא תותר כל העמדת מתקנים כלשהם, לרבות דודי שמש,
4. חלקי מזגנים, תנורים, אנטנות וצלחות לקליטת שידורי טלקומוניקציה או כל מתקן אחר, למעט קולטי שמש אשר יבנה עבורם מסתור.
5. מעקות הגג יהיו מאבן או ממסגרות ברזל או משולב משניהם.

יא. מרזבים :

כל המרזבים יהיו פנימיים.

יב. גגונים:

תאסר בנית גגוני זיז מעל הכניסה לבנין.

יג. כרכובים ומעקות על הגג:

1. במקרה בו אין שימוש בגג לא יותר מעקה בולט מעל משטח הגג בגובה העולה על 40 ס"מ.

2. במקרה בו יהיה שימוש בגג, יותר - מעקה מאבן ומעקה מסגרות עד גובה של 1.3 מ' מהמשטח העליון של הבניין.

יד. פתחי הבניין:

1. פרטי הפתחים יותאמו לעקרונות הבניה המסורתית באבן.

2. רוחבם של הפתחים לא יעלה על 2/3 מגובהם.

3. יותרו שני פתחים בלבד שרוחבם עולה על 120 ס"מ ובגודל שאינו עולה על 7 מ"ר ובלבד שיהיו בקומת הקרקע.

טו. מתקני תשתית:

לא תותר כל צנרת על קרקעית וחיצונית לתשתיות כגון, חשמל, טלפון גז, כבלי טלוויזיה וכדומה.

טז. כל קירות הבניינים יהיו מישוריים ואנכיים. לא תותר בניית קירות חיצוניים בקווים מעוגלים או שאינם אנכיים.

יז. לא יפתחו פתחים בקיר בנין הפונה לכיוון מגרש מגורים שכן, אלא במרחק העולה על 3 מ' מגבול המגרש, למעט במקרים בהם יש הפרשי גובה בין הבניינים ואין פגיעה בפרטיות.

יח. שילוט:

לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שלוט, התש"מ - 1980.

יט. הוראות לפיתוח שטח:

1. הוראות לפיתוח שטח יהיו בהתאם למפורט בנספחים מס' 1, 2, ו-4, שבתכנית מס' 2610, ובכפוף להוראות תכנית מס' 9598 זו. מודגש כי ההוראות לפיתוח השטח כמפורט לעיל הינן מחייבות.

2. בעבודות פיתוח השטח, יותרו שינויים במפלס קרקע טבעית עד 2.0 מ' בכל תחום המגרש שמחוץ לשטח הבניין, בתנאי שלא יפגעו באלמנטים במגרש או שמחוצה לו, ובלבד שמפלס ± 0.00 שצוין בנספח הבינוי לא ישונה.

3. גובהם של קירות תמך חדשים לא יעלה על 3.0 מ. המרווח האופקי בין שני קירות תמך לא יפחת מ-2.0 מ'. כאשר יש שיפוע קרקע קיצוני ויוכח לשביעות רצון מהנדס העיר כי לא ניתן לעמוד בתנאי זה יותרו קירות עד גובה 4 מ'. קירות תמך יבנו מאבן לקט לא מחוררת, או מאבן חמי או אבני בניה ישנות או אבנים בדומה לבנין בבניה יבשה עם גב בטון. הבניה תהיה ללא כיחול. גימור עליון של הקירות (קופינג) יהיה אבן מסותתת שגובהה לא יקטן מגובה 8 ס"מ או אבן לקט עליונה לא מחוררת, או בטון מעוגל. לא יותר שימוש באבן שכבות או כל אבן אחרת למעט אבן לקט ואבן חמי.

תכנית מס' 9598

4. לא יפגעו ולא יעקרו עצים המסומנים בתשריט כעצים לשימור. עצים קיימים בתחום המגרש שאינם מסומנים כעצים לשימור יישמרו ולא יעקרו, אלא אם כן יוכח להנחת דעתה של מנהל המחלקה לשיפור פני העיר או מהנדס העיר שעקירת העץ הכרחית למימוש זכויות הבניה ולבינוי המוצע במגרש. כל עץ אשר אינו לשימור, באם יעקר לאחר קבלת רשיון, יוחלף בעץ חדש בוגר.
5. לא תותר בניית מסלעות מכל סוג שהוא. לא יותר שימוש באבנים ששטח פניהן הגלויות עולה על 0.3 מ"ר.
6. מדרגות חוץ ייבנו מאבן טבעית מסותתת, לרבות הדופן הצדדית והגלויה שלהם.
7. כדי לשמור על האופי המיוחד של עין כרם מומלצים לנטיעה בשטח העצים הבאים: אורן, ברוש, זית, שקד, גפן, תות, אגוז מלך, צפצפה, ארז, כליל החורש, אלה וערבה.
8. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה בתחום מגרשי הבניה יפוננו ע"י בעלי ההיתר ועל חשבונם לאתרי שפכי עפר שיאושרו ע"י עיריית ירושלים. הסמכות בידי עיריית ירושלים להפסיק את עבודות הפיתוח והבניה באם תנאי זה לא ימולא.

4.1.3 תנאים למתן היתר בניה בשטח:

כל בקשה להיתר בניה תכלול את האלמנטים הבאים:

1. תכניות הקומות, חזיתות, וחתכים של הבניין מושא הבקשה להיתר תוך ציון מפלסי קרקע טבעיים, מפלסי קרקע סופיים, קו קרקע טבעי, ושימושים, וכן חישוב שטחים.
2. בחתכים ובחזיתות של הבניין מושא הבקשה להיתר יפורטו גם הבניינים / הדרכים הסמוכים / הגובלים תוך ציון מפלסי בינוי ופיתוח ופתחים.
3. יצורף להיתר שרטוט בקני"מ 1:50 של חזיתות הבניין הקיים, תוך ציון האם החזית מיועדת לשימור, שרטוט של פרטי בנין בקני"מ 1:10, של פינות הבניין, מעקות, מרפסות, פתחים וגדרות וכן חתכים בקני"מ 1:25 של חלקי הבניין שיש בהם תקרות מקומרות, תקרות קורות ברזל. כמו כן יצורפו לבקשה להיתר בניה צילומים עדכניים של חזיתות הבניין ושל חללי הבניין, מהנדס העיר רשאי, כתנאי למתן היתר הבניה, לבקש תיעוד של המצב הקיים ככל שימצא לנכון.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח בקני"מ שלא יפחת מ-1:100 ושתתייחס לכל השטח מושא הבקשה להיתר ולשטחים הגובלים במרחק שלא יפחת מ-10 מ'.
תכנית הפיתוח כאמור תכלול את כל הפרטים הבאים:
גבהים מוחלטים ויחסיים של הקרקע ושל כל המבנים, קירות לשימור, טרסות לשימור, עצים לשימור וכל העצים הקיימים במגרש, מתלול, מצוק, סלע לשימור, קירות תומכים חדשים וקיימים, גדרות, מעקות, צמחיה חדשה, מתקן אשפה, צובר גז תת קרקעי, תכנית עבודות עפר, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסרתן, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בפיתוח השטח, פרגולות.

תכנית מס' 9598

5. הבקשה להיתר תהא מבוססת על תכנית מדידה עדכנית, חתומה ע"י מודד מוסמך והכוללת את כל פרטי התכנית והטופוגרפיה הנדרשים בתכנית מדידה, כקבוע בתקנות.
כמו כן יסומנו בתכנית המדידה קווי הבניין המותרים בשטח (עם מידות המרווחים מגבולות המגרש), עצים וטרסות קיימים תוך ציון האם הם לשימור, חזיתות וקירות לשימור, גבהי הגגות ומיקום החלונות של הבניינים הסמוכים בכל אחד מהצדדים של המגרש מושא הבקשה להיתר
6. הבקשה להיתר בניה תכלול פרטי בנין קני"מ 1:20 של פינות הבניין, פתחים אופייניים, פריסות של קירות בפיתוח ופרטי פיתוח
7. הבקשה להיתר לבנין קיים תכלול ציון של חלקי מבנה המיועדים להריסה / לסילוק / לפירוק, תוך ציון חלקי מבנה שנבנו ללא היתר ו/או שנבנו שלא בהתאמה לבניה המקורית ושיש להרסם ו/או לשפצם ו/או לפרקם. חלקי המבנה כאמור יהרסו / יסולקו / יפורקו / ישופצו בהתאם למפורט בהיתר הבניה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא
8. תנאי למתן היתר בניה / חפירה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם חברת הגיחון לעניין תכנון, ביצוע ואחזקת מערכות הביוב המים והניקוז שבתחום התכנית.
9. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תכנית לצורכי רישום.
10. תנאי למתן היתר בניה/ חפירה בשטח הוא תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו. תאום התכניות כאמור יכלול, בין היתר, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 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 הבקשה להיתר.
11. תנאי למתן היתר בניה / חפירה בשטח מגרש, הוא תאום פתרון החניה עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים.

תכנית מס' 9598

ביצוע בפועל של החניה יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.

12. תנאי למתן היתר בניה / חפירה הוא תאום עם חברת בזק, חברת החשמל וחברת הגיחון בדבר מתכונת חיבור הבניין החדש / ותוספות הבניה למערכות התשתית כאמור ובדבר העתקת מערכות תשתית קיימות, במידת הצורך לתנאים חלופיים. ביצוע בפועל של התשתיות כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה וכתנאי למתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהיא.

13. תנאי למתן היתר בניה / חפירה הוא תיאום עם המח' לשירותי כבאות בין היתר בנושאים הבאים :

- תכנון מערכות האנרגיה של הבניין.
- הקצאת שטחים מתאימים להתקנת מכלי דלק / גז וכיוצ"ב ושילובם במסגרת התשתיות והפיתוח הקיימים.
- תכנון דרכי גישה לרכב כבאות והצלה.

14. תנאי למתן היתר בניה / חפירה הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר תכנון אמצעי המיגון הנדרש

15. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות – עין כרם שהוא אתר עתיקות מוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1091 מיום 12.5.64).
תנאי למתן היתר להריסה / לחפירה / לבניה בשטח התכנית הוא קבלת אישור רשות העתיקות. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת חפירת הצלה ו/או חתכי בדיקה לגילוי עתיקות לפני תחילת העבודות, עפ"י תיאום מוקדם ע"י רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות בעלות חשיבות שיחייבו חפירות הצלה ו/או שימור הממצא באתרו, דבר העשוי לחייב שנוי התכנון. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות עפ"י תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

16. תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת אישור מחלקת השימור של עיריית ירושלים בדבר שימור המבנה המקורי ושלושת החזיתות הנצפות הפונות אל הוואדי.

תכנית מס' 9598

17. תנאי למתן היתר בניה הוא תאום עם המח' לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים, בין היתר בנושאים הבאים: תכנון מקור האנרגיה של הבניין, אופן הסתרת מזגנים מפוצלים, האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בעת הבניה ולאחריה, העברת עודפי עפר ופסולת בניה לאתר המאושר על העיריה וכדומה, הכל עפ"י הנושאים שיקבעו ע"י המח' לאיכות הסביבה.

18. תנאי למתן היתר בניה במגרש הוא סימון להריסה של מבנים וחלקי מבנים אשר אינם עומדים בהנחיות כפי שנקבעו בתכנית זו וכמפורט להלן: מבני עץ, מבני פח, אסבסט או כל חומר אחר אשר אינו תואם לאופי הכפר. למרות האמור לעי"ל מבנה או חלקי מבנים הראוי להריסה ניתן יהיה לשפצם ולהתאימם לדרישות תוכנית זו באישור מהנדס העיר. מבנה או מבנים להריסה, בין אם בתחום קווי הבניין או מחוץ לקוי הבניין, שלא יושפצו כאמור לעיל ייהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ביצוע בפועל של ההריסה וסילוק הפסולת הוא תנאי לקבלת טופס 4 או תעודת גמר אחרת כלשהי.

4.2 שטח פתוח

4.2.1 שימושים: השטח הצבוע בתכנית בירוק בתא שטח 2 הוא שטח פתוח.

4.2.2 הוראות: אופיו של שטח זה ישמר כפי שהוא. ישמרו הטרסות, הצמחיה, העצים ופיתוח השטח הקיימים במקום.

לא תתאפשר פגיעה באופיו של השטח ופיתוחו יתואם עם מחלקת השימור בעיריית ירושלים תוך שמירה על המצב הקיים, החומרים המקומיים ורמת הגימור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

תכנית מס' 9598

| קווי בנין (מטר) | | | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם נטו | מספר יח"ד | תכסית (% משטח תא השטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד |
|-----------------|----------------|-----------|------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------|------------------------------------|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|----------------------|-------|--|---------------|-----------|
| אחורי | צידי- שמאלי | צידי-ימני | קדמי | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל לכניסה הקובעת | | | | |
| | | | | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | |
| כמסומן בתשריט | | | | 0 | 1 | 3.7 מ' וכמפורט בנספח מס' 1. | 1 | 1 | 27.1 | 27.1 | 76 | --- | --- | -- | 76 | 280 | 1 | מגורים א' |

הערות לטבלה:

*שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

*הכניסה הקובעת הנה הכניסה הראשית לאגף הבניין שבו היא נמצאת, אשר מפלס ריצפתה אינו עולה על 1.20 מ' מעל פני הקרקע והגישה אליה היא באמצעות מדרגות או גשר כניסה ישיר ממפלס הרחוב, בהתאם לתקן ישראל ת"י - תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התש"ל- 1990.

מפלס הכניסה הקובעת בתכנית זו הוא $604.62 +$ / כמצויין בנספח מס' 1.

תכנית מס' 9598

6. הוראות נוספות**א. היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל
 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ב. גריסת פסולת בנייה ופינויה

באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר
 ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות)
 התש"ל-1970. פינוי הפסולת יעשה ע"י יזם התכנית ועל חשבונו.

ג. מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה
 להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

ד. סטיה ניכרת:

- 1 נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 63(7) לחוק התכנון והבניה, כי הבינוי שע"פ התכנית
 ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת.
- 2 כל שינוי דלהלן יראה כסטיה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת
 מתכנית) תשכ"ז-1967
 - א. תוספת קומות
 - ב. תוספת גבה בנייה
 - ג. הקטנת מרווחים
 - ד. הגדלת מסי יח"ד

ה. ביצוע תכנית לצרכי רישום:

- התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י ד' לחוק.
- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 - ב. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9598 ז, תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה
 לצורכי רישום (ת.צ.ר.), כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
 - ג. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין
 את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן
 היתר בניה בשטח.

1. חיזוק מיבנים בפני רעידות אדמה:

1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי התקן הישראלי ת"י 413.

2. חילחול מי נגר עילי:

יוותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים) הכל ע"פ תמ"א 34 ב 4.

תכנית מס' 9598**7. ביצוע התכנית**

תכנית מס' 9598

7.1 שלבי ביצוע*

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|--|--------|
| 1. | הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים | |

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

תכנית מס' 9598

8. חתימות תכנית מס' 9598

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|------------|--|---------------------------------|-----------|-------------------|------------------|
| 10.12.2013 | של ניר | | 056353295 | זהר בן דוד | מגיש התכנית |
| 18-12-2013 | | מנהל מקרקעי ישראל | | | בעלי עניין בקרקע |
| 10.12.2013 | נגרי עמי עובדימ אדרזכל מס' רשיון 80400 | | 053558110 | עובדיה נגרי (עבי) | עורך התכנית |

אין להתייחס לתנודות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. התאמתו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או כל בעל ענין אחר בקשת התוכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים ביוזם. זאין זה ימנעו יז באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תודון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מודיע כוח כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם לזין השטח הנלקח בתכנית, אין בהתיימנו על התכנית חכרת או תדאח כל יום הסכם כאמור וישו זכותינו לבטלו בולל תמרתו עלי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו טכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניהנת אך ורק מנוקדת מבט תכנונית

ענת ישראל - ס/מתכנת
רשות מקרקעי ישראל - מרחב עסקי ירושלים

תכנית מס. 9598

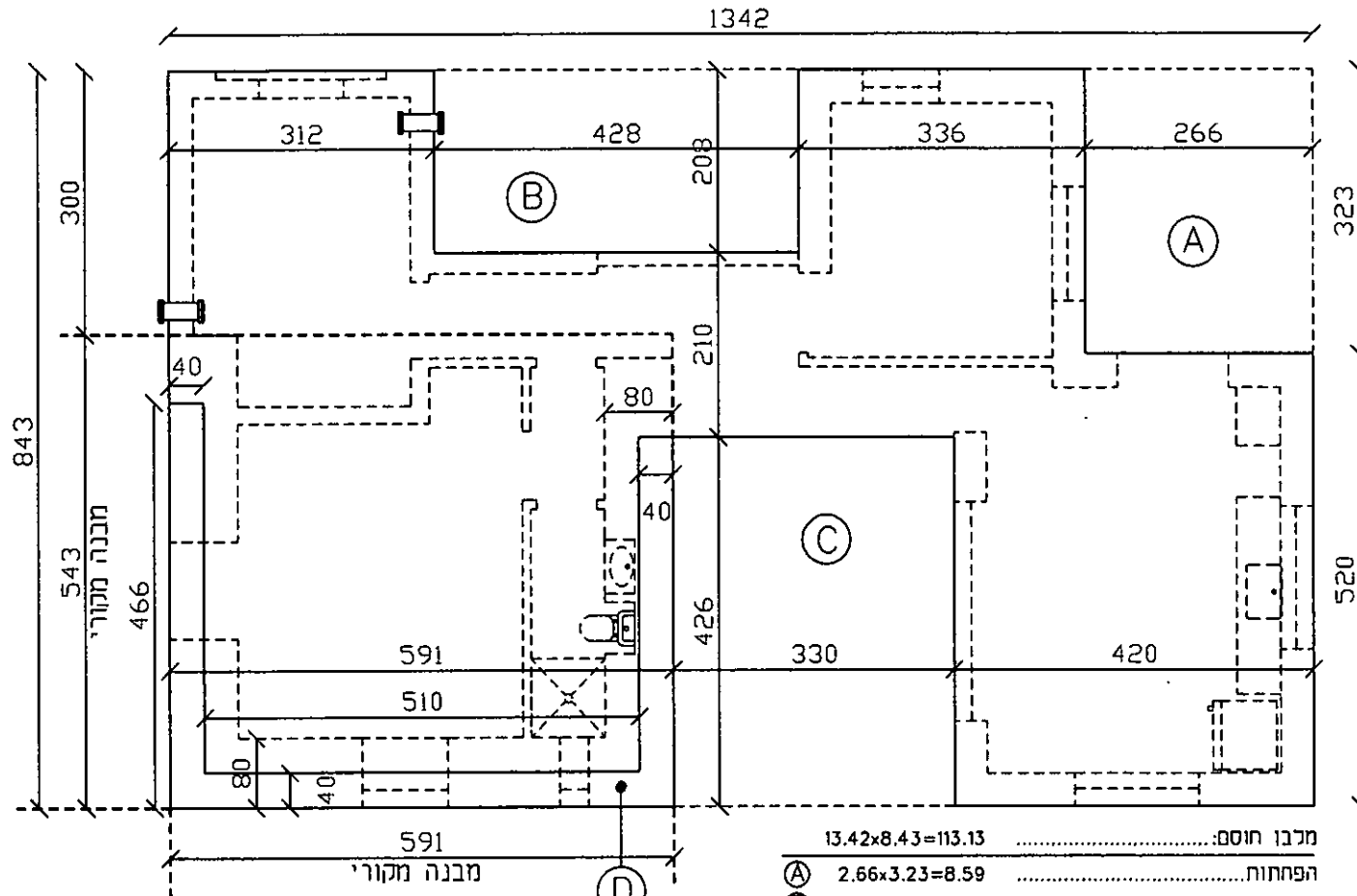
הרחבת דיור, שינוי יעוד משצ"פ למגורים א' ושטח פתוח,
רחוב השורק 107, ואדי התימנים, עין כרם

חישוב שטחים

תאריך: 28.11.2013

מהדורה: 1

שלב: מחן חוקר



| | | |
|-----|---|-------------------------------|
| | $13.42 \times 8.43 = 113.13$ | מלבן חוסם: |
| (A) | $2.66 \times 3.23 = 8.59$ | הפתוחה: |
| (B) | $2.08 \times 4.28 = 8.90$ | |
| (C) | $3.30 \times 4.26 = 14.05$ | |
| (A) | $(4.26 \times 0.40) + (5.10 \times 0.40) + (4.66 \times 0.40) = 5.60$ | ניקוי עובי קיר מעל 40 סמ |
| | $113.13 - 8.59 - 8.90 - 14.05 - 5.60 = 76.0$ | סה"כ שטח מבנה: |
| | | סה"כ שטח כולל בהכנית 76.0 מר. |

מבנה מקורי: $5.91 \times 5.43 = 32.1$

נגרי עבי עובדיה
אדריכל
מסי רשיון. 80400
10.12.2013

עובדיה (עבי) נגרי-אדריכל
רחוב יוחם 6 ירושלים טל: 02-5661996