

מחוז ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי ירושלים  
תכנית מס' 7737  
 שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 1713  
 שינוי מס' 6/00 לתכנית מס' 3907  
 שינוי מס' 6/00 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2  
 ושינוי מס' 2/00 לתכנית מס' מק/3907  
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)

#### 1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7737  
 שינוי מס' 2/00 לתכנית מס' 1713  
 שינוי מס' 6/00 לתכנית מס' 3907  
 שינוי מס' 6/00 לתכנית שיכון ציבורי מס' 5/22/2  
 ושינוי מס' 2/00 לתכנית מס' מק/3907  
 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.  
 (להלן: התכנית).

#### 2. מטמכי התכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב  
 (להלן: הוראות התכנית).  
 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250  
 (להלן: התשריט).  
 גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100  
 (להלן נספח מס' 1).  
 כל מטמך ממטמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

#### 3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

#### 4. שטח התכנית:

כ- 1284 מ"ר.

#### 5. מקום התכנית:

ירושלים, שכ' נווה יעקב, שד' נווה יעקב, מס' 8  
 גוש: 30646  
 חלקה: 2

שטח בין קוארדינטות אורך 222830 ל- 222790  
 לבין קוארדינטות רוחב 638675 ל- 638720

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

## 6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 ומאזור מגורים 3-4 קומות לאזור מגורים מיוחד.
- ב. קביעת בינוי לתוספת בניה בחזית דרומית של הבניין, בכל קומותיו, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבנייה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעת שטח התוספת
- ל- 110.75 מ"ר.
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת הוראות למתן היתר בניה בשטח.

## 7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1713, 3907, מק/3907א' וההוראות שבתכנית מס' 7737.

## 8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית כמפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

## 9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 1713 לגבי איזור מגורים 4, ובתכניות מס' 3907 ו- מק/3907א', לגבי תוספת בניה, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. תותרנה תוספות בניה בחזית הדרומית של הבניין, בכל קומותיו, (מפלסים: -4.20, -1.40, +1.40, +4.20, +7.00).

לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט. בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים לתוספות הבניה כאמור, הם 110.75 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים עיקריים (במ"ר) מוצע סה"כ		שטחי שרות (במ"ר) מוצע סה"כ		סה"כ (במ"ר) מוצע סה"כ		
66.45	66.45	-----	-----	66.45	66.45	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
44.30	44.30	-----	-----	44.30	44.30	שטחים מתחת למפלס 0.00
110.75	110.75	-----	-----	110.75	110.75	סה"כ

## הערות למטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת תוספת הבניה ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה. (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג. מס' הקומות המירבי של הבניין יהא 5 קומות, גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהא 16 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה, שאינה מסותתת, אסורה.

#### 1. שלבי ביצוע:

תוספת הבניה תבוצע בעמודה שלמה בלבד ובה סגירה זהה של המרפסות. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית, מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של העמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניה והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הועדה המקומית. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה הינו אישור מהנדס קונסטרוקציה בהתאם להוראות חוק תכנון ובניה (תשכ"ה).

#### 10. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא עם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

#### 11. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של בניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

#### 12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמה של אנטנה נוספת כל שהיא.

#### 13. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

#### 14. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.  
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 15. תשתית:

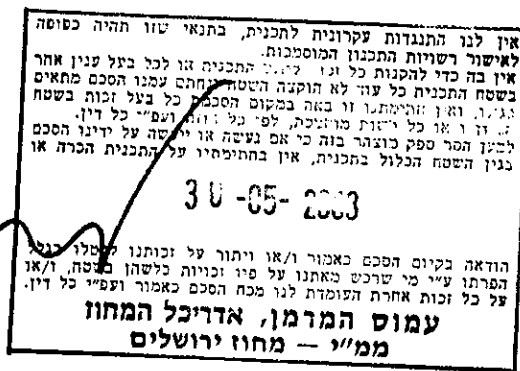
מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי מקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים ואביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שיגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל עבודות/ תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

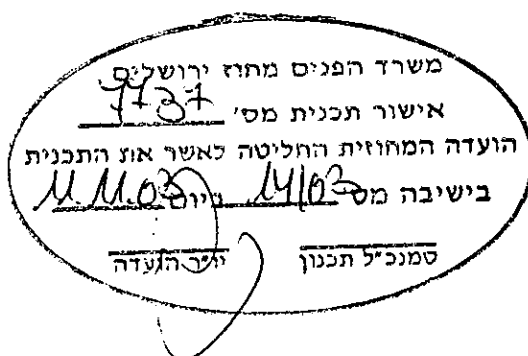


חתימת בעלי קרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל  
רח' יפו 216, ירושלים.  
טל': 5318888

חתימת מגישי התכנית:  
1.5.03 *[Signature]*  
חננשבילי אלי  
שד' נווה יעקב 8, ירושלים.  
טל': 5852878 ת"ז: 310622691

חתימת המתכנן:  
*[Signature]*  
אד' יבילביץ רימה  
רח' גלסן גליק 5/4, ירושלים.  
טל': 5863161 ת"ז: 030899456  
מס' רשיון: 00070248

01/5-03 *[Signature]*  
סדצקי בוריס  
רח' שמחה הולצברג 32/12, ירושלים  
טל' 5850005 ת"ז: 306517566  
053464216



תאריך: 05/2003

