

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 11425
שינוי לתכנית מס' 1358
ותכנית המתאר המקומית
הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11425 שינוי לתכנית 1358 ותכנית המתאר המקומית.
1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
1.3. שטח התכנית: 0.352 דונם.
1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: כרם אברהם.

רחוב: צפניה 6.

1.4.2. גוש: 30081 חלקות(בשלמות): 145.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/775 לבין 220/825

רוחב: בין 633/050 לבין 633/080

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטחי הבניה מירביים שהינם מחייבים.

2.2 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים :

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

א. דברי הסבר .

ב. תמונות.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: תוספת קומה להרחבת דיור בקומה עליונה.

3.2. שינוי יעוד מאיזור מגורים 3 לאיזור מגורים 3 מיוחד.

3.3. קביעת הבינויים הבאים בשטח :

I. תוספת קומה במפלס +9.90 לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל יהה בהתאם לנספח הבינוי.

3.4. הגדלת מספר הקומות המירבי מ- 3 קומות ל- 4 קומות.

3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 129.5 מ"ר, מהם 117.0 שטחים עיקריים ו- 12.5 שטחי שרות.

3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9. קביעת הוראות בגין מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1358. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. טבלת ייעודי קרקע

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבי	סה"כ				שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים				שטחי בנייה עיקריים				הכסות בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שימושים	מס' יחיד	שטח המגרש שטח בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח	
	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר 85/383	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר 85/383	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר 85/383	מאושר עפ"י היתר 85/383	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר עפ"י היתר 85/383						מאושר עפ"י היתר 85/383
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4	486.88	129.5	357.38	12.5	12.5	474.38	117.0	357.38	0.00-ה	0.00-ה	474.38	117.0	357.38	0.00-ה	0.00-ה	5	0.352	145	מגורים 3 מיוחד	
4	486.88	129.5	357.38	12.5	12.5	474.38	117.0	357.38	0.00-ה	0.00-ה	474.38	117.0	357.38	0.00-ה	0.00-ה	5	0.352	145	מגורים 3 מיוחד	

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.

6. איזור מגורים 3 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע שחור הוא איזור מגורים 3 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית 1358 ותכנית המתאר לירושלים לגבי איזור מגורים 3, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

6.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

6.2 זכויות הבניה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

6.3 יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת קומה במפלס +9.90 לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמתחתיה.

כל האמור לעיל יהיה בהתאם למפורט בנספח מספר 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו אדום.

6.4 מספר יח"ד הדיור המירבי יהיה 5 יח"ד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.5 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין

הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים,

אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנטות טלויזיה ורדיו וכדומה.

4. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף 1.

7. חניה:

א. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. מבנים להריסה וסגירת המרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים

להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 6.5 (4) (שלבי ביצוע), 7 (חניה), 8 (מבנים להריסה וסגירת מרפסות לפירוק) שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה:

- 9.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה 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 חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 9.1.3 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 הני"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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע:

פליישר אברהם

אלשיך יחיא ת.ז. 20375

אלשיך יונה ת.ז. 20376

רוטשילד אהרון ת.ז. 5392903

קליין אריה ת.ז. 72975

סתיו יעקוב ת.ז. 4969684

סתיו דורית ת.ז. 47125711

זמל חיה ת.ז. 003371341

יוכין כוטאל

חתימת מגישי התכנית:

רוטשילד אהרון ת.ז. 5392903

רחוב צפניה 6 ירשלים

טלפון:

יוכין כוטאל

חתימת המתכנן:

חזי חי אדריכלות

סיירת דוכיפת 17

טלפון: 02-6221935

דוד בילצקי - אדריכל

ת.ז. 304549462

~~בילצקי דוד~~
~~אדריכל 45834~~

רישיון: 45834

תאריך: 27.3.2006

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מסי 11485
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מסי 12106 כיום 14.9.06
 מינחל תכנון
 יו"ר הועדה