

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10058

שינוי לתכנית מס' 3146

(שינוי תכנית מיתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10058 שינוי לתכנית מספר 3146.

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.271 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: הבוכרים, רח' אבינדב, בית מס': 12

1.4.2 גוש 30103, חלקה 121

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220.950 לבין 220.975

רוחב: בין 688.450 לבין 688.500

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 בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

נספחים:

2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100 המבטא את נפח

הבנין. התכנית הינה מנחה למעט לנושאים של קוי בנין מירביים,

מס' קומות מירבי וגובה בניה מירבי, שהינם מחייבים.

2.1.4 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

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:

2.3.1 דברי הסבר

2.3.2 תמונות מכל החזיתות

2.3.3 חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הריסת מבנים ישנים בני קומה אחת ובניית בנין מגורים חדש במקומם.

3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש בו 5 קומות מעל מפלס ± 0.00 וקומה אחת מתחתיו.

3.4 קביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 664.85 מ"ר, מהם 431.76 שטחים עיקריים ו-233.09 שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין המאושרים וקביעת קווי בניין חדשים, לרבות קו בנין אפס תת-קרקעי.

3.6 קביעת מס' יח"ד מירבי בשטח התכנית ל-5 יחידות דיור.

3.7 הגדלת מספר הקומות המירבי מ-3 ל-5 מעל למפלס ± 00.0 וקומה אחת מתחתיו.

3.8 קביעת שימושים עבור מגורים בלבד.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת הוראות בדבר מבנים להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3146. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע חכויית בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	שטח מגרש ברוטו	מס' מגרש	יעוד
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שרות			שטחי בניה עקריים			מפלס מעל 0.00				
סה"כ	מוצע	מאושר	מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מתח	מאושר בתכנית מס' 3146	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00		מתחת למפלס 0.00	מס' יחיד	שטח מגרש ברוטו	מס' מגרש
528.67	261.67	267	5	3	155.16	101.16	54	373.51	160.51	213	69.92%	38.36%	4	0.271	121	מגורים מיוחד
136.18	109.18	27	1	1	77.93	50.93	27	58.25	58.25	--	שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00				
664.85	370.85	294	6	4	233.09	152.09	81	431.76	218.76	213	סה"כ					

הערות לטבלה

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח: הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן

נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת:

- א. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ב. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- ג. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין, לרבות לצורך הבלטות מרפסות, יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה

- החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. בנין ומדרגות להריסה

הבניינים והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בשטח התכנית.

8. תנאים למתן היתר בניה

8.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין ומדרגות להריסה), תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו

וקבלת אישורו, לרבות לעיצוב הפתחים בהתאמה לאופי הבניינים בשכונה.

8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי

מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות,

פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר

פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גיטון ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב וסא, וסא דרך, וסא עמוד תאורה, וסא קוי תאורה, וסא מרכזית 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 וכיב' 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.

8.1.4 תיאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות (התשל"ח-1978) ולחוק רשות העתיקות (התשמ"ט-1989).

9. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך חמש שנים מיום אישורה. במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור - בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזור לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
חממיאן בצלאל חממי	ניסן שרה יפה	5322408 1402739 1279040	,אבינדב 12	ירושלים	

ניסן חממיאן
יפה חממי

שרה בצלאל

ואלו חתם צבי
 אסתר קמחי
 יוסף חיים צבי
 חתם צבי

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
הרצוג	יוסף חיים	43433288	שמואל הנניד		
הרצוג	אסתר בלומה	36759841	92, ירושלים		
פרידמן	יעקב זימן US	112776026	"		
יעקובוביץ	חיים צבי "	167935489	"		

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
אסתר קינד	מיגל	30385017	נוטל תשות' אדריכלות ובניין, בית וגן 111 יים	6430045	Guttel @ zahav.net.il	77817 15/2/07

מל

תאריך: 11. 9. 06

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10058
 הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 106 ביום 9.9.06
 מינהל תכנון
 יו"ר הועדה

