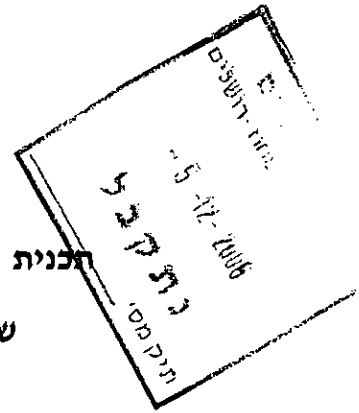


1009533

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11098
שינוי לתכנית מס' 5062 ותרש"צ 5/27/1



1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 11098, שינוי לתכנית מס' 5062 ותרש"צ 5/27/1.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 3.510 ד'
- ד. מיקום התכנית:
ירושלים שכונת רמות
רחוב שירת הים 8L
גוש 30716 חלקה 16

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 219,033 לבין 219,104
רוחב: בין 636,054 לבין 636,145
הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

- 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250
 - 3. נספחים:
תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:200. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע.
פיתוח השטח בהיבטים של מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

ב. 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.

ג. מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

1. דברי הסבר
2. תמונות של החזיתות
3. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

א. מהות התכנית :

תוספת קומה עליונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה ותוספת שטח למרפסות שרות סגורות בקומות א'-ד'.

ב. קביעת בנוי לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, כמפורט להלן :

1. קביעת בניוי לתוספת קומה עליונה, קומה ה' לשם הרחבות יח"ד קיימות מתחתן בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
2. קביעת בניוי לתוספת שטח למרפסות שרות סגורות בקומות א'-ד', לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.

ג. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1285.12 מ"ר, מהם 1198.40 מ"ר שטחים עיקריים ו-86.72 מ"ר שטחי שירות.

ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.

ה. הגדלת מספר קומות מחמש קומות לשש קומות.

ו. קביעת הוראות בגין חריגות בניה להריסה.

ז. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 5062 ו-11098. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת יעודי קרקע :

טבלי יעודי קרקע חכירות בניה מסכמת

מספר קומות מרבי	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										מספר חלקה	שטח חלקה ביום	מס' יחיד	הכסית בנייה מרבית (אזרח משטח המגרש)		מספר חלקה	יעוד השטח					
	שטחי בניה עיקריים					שטחי בניה עקיביים								מפלס מתחת למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00							
סה"כ		שטחי שורות					שטחי בנייה עיקריים					שטחי בנייה מרבית		סה"כ	קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	סה"כ	קומות מתחת למפלס 0.00				
מספר קומות מרבי	סה"כ	מוצע	מאושר	מאושר בתכנית	מאושר בהיתר	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית	מאושר בהיתר	מאושר בתכנית	מאושר בהיתר	סה"כ	מוצע						מאושר בתכנית	מאושר בהיתר	מפלס מתחת למפלס 0.00	מפלס למפלס 0.00
מ 1	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד
מ 2	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד
מ 3	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד
מ 4	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד
מ 5	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד
מ 6	מ	8477.42	1285.12	7192.30	978.62	86.72	642.40	249.50	7498.80	1198.40	1469.40	4831	7498.80	1198.40	1469.40	4831	0.00	0.00	70	3510	16	מגורים מיוחד

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

שטח 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 יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותר תוספת קומה עליונה לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה שמתחתיה, וכן תותרנה תוספות בניה בקומות א'-ד', לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומות אלו.
- ב. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ג. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ד. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.3 שלבי ביצוע:

תוספת הקומה על הגג תבוצע בשלבים באופן שכל יחידות דיור צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד.
הבניה בעמודות תבוצע בשלבים מקומה א' כלפי מעלה, ללא דילוגים.

5.4 סטייה ניכרת:

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחיד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5 הוראות נוספות:

- א. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.
- ב. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ג. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

5.6 בניה להריסה:

חריגות הבניה המסומנות בנספח בצבע צהוב הינן להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בתחום השטח נשוא החריגה.

6. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 שלבי ביצוע, 5.4 סטייה ניכרת, 5.6 בניה להריסה, שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנית מפורטת בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:
העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס הצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, פרטים לביצוע פרגולות באופן אחיד, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:
קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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 ע"י הרשות המקומית.
ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימת בעלי הקרקע:

מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	ת.נ	חתימה
36	שאוּלוּב	ישראל	1688577	
37	ברנדווין	פסח	14471874	נמס דניאל
38	בן ציון	מיכאל	14471874	
39	קרביץ	משה יחיאל	036030484	א. נ. נ. נ.
40	ראדר	איסק	017017013	
41	לב טוב	ראובן	67795823	א. י. א. א.
42	מדינת ישראל			
43	ענקי	עמואל	058485285	א. א. א.
44	שניידמן	יהושע	2533124	י. י. י.
45	כהן	יחזקאל	125378	י. י. י.
46	קרויזר	מרדכי	038836698	ק. ק. ק.
47	רייטר	אהרון	032276610	א. א. א.
48	מדינת ישראל			
49	מורה	יוסף	5153408	
50	אזרזר	אליהו	027444785	
51	חפון	פאיינה	1452821	
52	מדינת ישראל			
53	מירזוקנדוב	יוסף	016758559	
54	שורץ	אהרון	28146124	
55	ישראלי	חיים	5434239	
56	שניידמן	אורי	033152794	
57	אברהמז'יק	יפה	32071474	
58	מצונשווילי	בנציון	1466586	
59	כהן	קהת	1270791	
60	קוס	מנחם	037270139	
61	פיישטון	דוד	304463888	
62	כהן	יואק	54081880	
63	מושייב	שמחה	17312638	
64	וסרמן	דב	027231158	
65	חודיטשוב	דוד	016961542	
66	בבל	מיכאל	016332892	
67	חושובל	סימון	014478648	
68	ציקושווילי	גבריאל	1668718	
69	חודיטשוב	דוד	1696154	
70	איצקוביץ	ויקטור	15862717	

מס' דירה	שם משפחה	שם פרטי	ת.נ	חתימה
1	נוי	סוזי	6552234	א. א. א.
2	פינס	ניצה	157850	
3	סמס	צבי	54866	א. א. א.
4	שמסאיב	רפאל	016730533	א. א. א.
5	הרוש	הומיין	1202903	
6	קבלקין	דבורה	09816331	
7	עסייה	יהושע	5683831	
8	קצנלבוין	מיכאל	2291295	
9	שירנאר	ישראל	036031300	א. א. א.
10	מורגוטבסקי	ססליה	017050246	א. א. א.
11	אמסלם	יחיאל	28701084	
12	יעקובובה	זיל	16697468	
13	פלישחייב	אמנון	1457161	
14	אביבי	אמנון	25293911	
15	פויכשוונגר	יאיר	032030587	א. א. א.
16	כהן	יוסף	5613623	
17	הופמן	מאיר	031493224	
18	מונק	יוסף	22963623	
19	מדינת ישראל			
20	ליבנר	יואק	015709850	א. א. א.
21	מדינת ישראל			
22	ארוסי	הרסה	43429	
23	מסבייב	יעקב	16899510	
24	סגל	יהודה	024140782	
25	נסיים	מתחיהו	56753569	א. א. א.
26	מידוייב	יהודה	1674883	א. א. א.
27	רוסנברג	בן-ציון	033998006	א. א. א.
28	גבאי	בן ציון	0002773	
29	רוב	אליעזר	052718830	א. א. א.
30	ליספניסקי	פנינה	303784508	
31	מדינת ישראל			
32	מדינת ישראל			
33	פליישמן	שמואל	1669940	
34	הלר	יהודה	033503053	
35	ספיר	מיכאל	016774630	

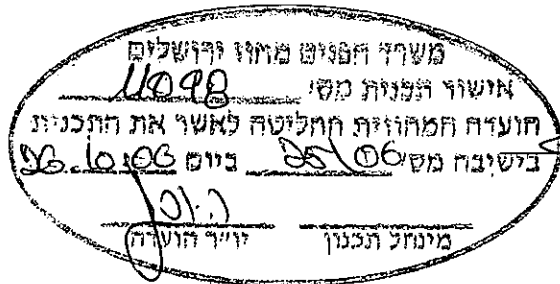
חתימת יזם ומגיש התכנית:

אזרזר אליהו ת.נ. 027444785
שירת הים 88 רמות א. סל. 02-5862705

חתימת המתכננת:

אדר' דינה גלר ת.נ. 302107289
סל. 02-5869321 מס' רשיון 48246

תאריך: 25/12/06



[Handwritten signature]