

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' מק/ 10429

שינוי לתכנית מס' א' 4565

1. שם התכנית והחולונה:

- א. תכנית זו ותיקרא, תכנית מס' מק/ 10429 שינוי לתכנית מס' 4565 N
 - ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - ג. שטח התכנית 0.834 דונם
 - ד. מיקום התכנית:
- שם הישוב: ירושלים, שכונה: גוק ג,
 רח': קנאי הגליל, בית מס': 25
 גוש 30144 חלקות: 106, 52 (בשלמות), וחלקי חלקה 134, 135,
 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין- 219150 לבין- 219225
 רוחב: בין - 628875 לבין- 628950
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
 - 1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2. גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
 - 3. נספחים:
 - תכנית בינוי (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100.
- התכנית כוללת:
 בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של
 גיטון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה, התכנית הינה מנחה
 בלבד למעט מספר יחידות דזור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי
 בנין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.

יחס בין מסמכי התכנית:

ב.

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויק בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם - יחולו ההוראות המובילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית:

- א. מהות התכנית: שינוי בקווי הבנין ללא תוספת בזכויות בניה מאושרות לשם הרחבת יחיד קיימות.
- ב. תוספות בניה בקומות קרקע, ו - א' לשם הרחבת יחיד קיימות.
- ג. קביעת קווי בנין לבניה, כאמור.
- ד. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ה. קביעת הוראות ביטוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין גגון רעפים, מדרגות וגדר להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4565 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מסי מק/10429' זו.

5. ייעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:
 הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל יעודי הקרקע. לפי הפרוט המוצג לתלן:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)										
יעוד קרקע	מס' חלקות	שטח חלקות בדונם	מס' קומות	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבי למפלס	מס' יחיד	שטחי בניה עיקריים			מפלס מעל מפלס מתחת מפלס 0.00
							שטחי שירות	שטחי מאושר בתכנית	שטחי מאושר בתכנית	
אזור מגורים מיוחד	52	0.735	3	מס' קומות מירבי מעל מפלס 0.00	מס' קומות מירבי למפלס 0.00	4	שטחי בניה עיקריים	שטחי שירות	שטחי מאושר בתכנית	580
							מס' חלקות	מס' חלקות	מס' חלקות	580
		0.056					שטחי בניה עיקריים	שטחי שירות	שטחי מאושר בתכנית	580
		0.791					מס' חלקות	מס' חלקות	מס' חלקות	580
							מס' חלקות	מס' חלקות	מס' חלקות	580

תערה לטבלת:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות חתוננו והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהתורים) חתש"מ - 1992

6. 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 בתכניות מס' 4565 א', 4565 ב' לגבי אזור מגורים מיוחד בשיטתיים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותרנה תוספות בניה בקומות א' (מפלס ± 0.00) ובי' (מפלס $+ 2.80$) לשם הרחבת יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הביטוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. קווי הבנין המירביים לתוספות הנ"ל יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- ג. קווי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע שחור נשארים בעינם.
- ד. קווי הבנין המסומנים בתשריט בדיו בצבע שחור עם איקס שחור מבוטלים בזאת.
- ה. זכויות הבניה והוראות הביטוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
 1. מספר יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 4 יחיד. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחיד בגין תוספות הבניה המתועת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 2. הוראות ביטוי ופיתוח:
 1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסודה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 2. אחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באזור הבניה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
 3. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

4. 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 הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנת טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

6. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדחי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה:
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. לא יבצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט התשי"מ - 1980.

7. זרמים:

תנאי הזרמים ורוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית.

א.

ב.

8. חניה:

מס' מקומות החניה ייקבע על פי הונקן התקף לעת מתן היתר בניה.

הגדר המדרגות וגג הרעפים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאות היתר בניה ראשון בתחום התכנית על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

9. גגון רעפים, מדרגות וגדר להריסה:

גדר להריסה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה.

10. הפקעה:

11. תנאים למתן
היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים, 6 - ו' (מספר יחידות דיוור), 6 ז' - 3 (שלבי ביצוע), 8 (חניה), 9 (גגון רעפים, מדרגות וגדר להריסתה) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה מדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אחדי פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזות למערכות תשתית ואופן שילובם בתזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתצמדנה ליחידות הדיוור, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרטולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל 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 ותהינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

בעלי זכויות נוספות בקרקע:

- ~~_____~~ גנתי יוסף ת"ז: 4255963
- ~~_____~~ גנתי עפרה ת"ז: 7108763
- ~~_____~~ מור אלי ת"ז: 42555581
- ~~_____~~ מור איריס ת"ז: 6484823
- ~~_____~~ זקן מרדכי ת"ז: 727438
- ~~_____~~ חוגיה גדעון ת"ז: 056020589
- ~~_____~~ חוגיה ענת ת"ז: 0588885302
- ~~_____~~ קניאס דוד, 29449824
- ~~_____~~ חוגיה שמחה

חתימת מגישי התכנית: ~~_____~~ זקן מרדכי, רח' קנאי הגליל 25 ירושלים ת"ז: 727438 טל': 6782619

גנתי יוסף, רח' קנאי הגליל 26 ירושלים ת"ז: 4255963 טל': 6241423

יצחק רוזנבלו אדריכל
 רח' הגן 41 אפרת
 רשיון מס' 23156

חתימת המתכנן: _____ יצחק רוזנבלו, רח' הגן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

ועדה מקומית ירושלים
 אישור תכנית מס' 10429
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 17/06 ביום 31.8.06

 מהנדס העיר

תאריך: 11/12/06