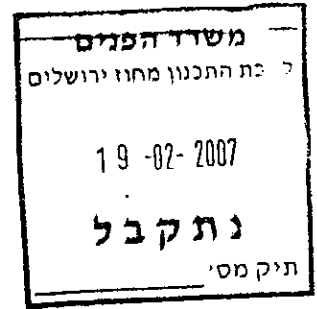


מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית נקודתית מפורטת להרבות דיור



תכנית מס' 11106

שינוי לתכניות 1978 א' 3907 ומק/3907 א'
שינוי תרש"צ 5/22/2

1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11106 שינוי לתכניות 1978 א', 3907 ומק/3907 א' ותרש"צ 5/22/2

1.2 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.745 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת: נווה יעקב
מתחם בין רחובות: רח' מעגלות הרב פרדס ורח' אשר גולאק

1.4.2 גוש 30645 חלקה 27

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223:150 לבין 223:200
רוחב: בין 638:750 לבין 638:825
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית

2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט העורך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
התכנית קובעת שטח לבנייה, מס' יחידות דיור, גובה מירבי של הבנייה, ופיתוח השטח מסביב לבניין.

2.2 יחס בין המסמכים

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלומתה. המסמכים המנוחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה שלסתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.
- א. דברי הסבר
 - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.
 - ג. הסכמת הדיירים לבניין לתכנית.
 - ד. הצרת האדריכל.

3. מטרות התכנית

- מהות התכנית: תוספת לשם הרחבת יח"ד קיימות.
- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים מיוחד.
 - 3.2 קביעת תוספת שטח בנייה בהיקף של 1,232 מ"ר מהם 958 מ"ר שטחים עיקריים ו- 274 מ"ר שטחי שרות.
 - 3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 - 3.4 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - 3.5 קביעת תנאים למתן היתר לבנייה.
 - 3.6 קביעת הוראות בגין גדרות ובנינים להריסה.
 - 3.7 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 1978 א' ו- 3907, מק 3907 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11106 ז.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסומנת

שטחים בנייה ומל' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית בנייה עיקרית מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מאושר בתכניות מס' 1978 ומס' 3907-1	מוצע	מספר קומות	מאושר בתכניות מס' 1978 ומס' 3907-1	מוצע	שטחי שרות	מאושר בתכניות מס' 1978 ומס' 3907-1	מוצע	שטחי בנייה עיקריים					
2603.69	931.89	1671.80	0	4	0	156.00	1076.12	1515.80	שטח מעל למפלס	0:00					
549.41	275.46	273.95	0	1	273.95	165.51	0.00	78.32	שטח מותרת למפלס	0:00	26%	24	1.745	27	מגורים מיוחד
3153.10	1207.35	1945.75	0	5	273.950	321.51	1076.12	1594.12		סה"כ					

תערוך לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשל"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותרנה תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות בחזית המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בבניין.
2. מס' יח"ד בבנין קיימות הינו 24 יח"ד בלבד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה. וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התכנון (תשס"ב - 2002)
3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע.

הבניית תבוצע בעמודות שלמות בלבד, כל עמודה בהינף אחד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודות ולאחר קבלת התחייבות משפטית.

5.4 עצים לעקירה

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו ע"פ כל דין לאחר אישור המחלקה לאישור פני העיר.

6. חניה

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

7. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף על האמור בסעיפים שלעיל, להלן התנאים למתן היתר הבנייה:

- 7.1 תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישור.
- 7.2 תאום פתחים וחזיתות באופי פתחים קיימים בבניין עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
- 7.2 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות, ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.4 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 קו תאורה, ו/או 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 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.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.4 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 קו תאורה, ו/או 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 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.

חתימות:

חתימת בעלי קרקע לפי נסח:

בנין 406

- 1674861 ת.ז. קוקטמן בר
- 54851688 ת.ז. ישראלי אסתר
- 11412509 ת.ז. ניסנוב גבריאל
- 1704743 ת.ז. קליין אליזאבטה
- 016875692 ת.ז. מירזייב אבי ארקדי
- 011383577 ת.ז. חנשוילי שלוח
- 307799833 ת.ז. בדלבייב איסתם
- 1497068 ת.ז. דוידוביץ שיפרה
- 5736167 ת.ז. אפרתי דרור
- 310301106 ת.ז. גרזון ולדימיר
- 310053566 ת.ז. מגרה גיא
- 1705159 ת.ז. גרוסוולד עמנואלה
- ת.ז. ע"ד נחום סולן
- 312008303 ת.ז. פינייב סרגי
- 314300997 ת.ז. מריאחין סבלי
- 028544286 ת.ז. הרוני יוסי
- 1660936 ת.ז. צ'אצ'אשוילי מאיר
- 1682832 ת.ז. בוטיליאני אדריאן
- 013388624 ת.ז. וולטו ברהנו
- 321178931 ת.ז. לק אנז'ליקה
- חברת עמידר (4 X)

מגיש התכנית:

חתימה 11412509 ת.ז. ניסנוב גבריאל

חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

טל: 02-648-3510 ת.ז.

מס' רישון: 43555

11412509

משרד הפנים מחוז ירושלים

אישור תכנית מס' 1106

תועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית

בישיבה מס' 19106 ביום 18.12.06

מאמץ תכנון: (א.פ.)

חתימה

מגישת אולגה
אדריכלית
רשיון מס' 43555

תאריך: 15/2/07