

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11156שינוי לתכנית מס' 33791. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|--|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11156 שינוי לתכנית מס' 3379. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 0.182 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: מחניים | |
| רח': ניסן בק מס' 26 | |
| שטח בין הרחובות ניסן בק ומחניים: | |
| 1.4.2 גוש: 30104 חלקה: 16 | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: | |
| אורך: בין- 220725 לבין- 220750 | |
| רוחב: בין- 633675 לבין- 633725 | |
| הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. | |

2. מסמכי התכנית:

- | | |
|--|-----|
| 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית). | 2.1 |
| גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט). | 2.2 |
| נספחים: | 2.3 |
| 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק"מ 1:100. | |
| התכנית כוללת: | |
| א. בינוי המבטא את נפת הבינוי המוצע. | |
| ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גיטון, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'. | |
| התכנית הינה מנחה, למעט לנושא קווי בנין מירביים, מס' קומות מירבי, וגובה בניה מירבי שהינם מחייבים. | |

2.4 יחס בין מסמכי התכנית :

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.5 מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספות בניה לבנין קיים לרבות תוספת קומה להרחבות דיור.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור הרחבת מחסן בקומת מרתף, תוספת בניה בקומה אי' להשלמת קומה ותוספת קומה חדשה הכל לשם הרחבת יחיד קיימות בבנין.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 117 מ"ר, מהם 100 מ"ר שטחים עיקריים ו- 17 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 קביעת קוי בנין מירביים לתוספות הבניה.
- 3.6 הגדלת מספר הקומות המירבי מ - 2 קומות ל - 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית .
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3379, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מס' 11156 זו.

5. ייעוץ קרקעי:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

מס' יחיד	מס' קרקע	שטח חלקה בדונם	שטח חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	שטח בנייה (מס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר))		מס' קומות מירבי מתחלת למפלט 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלט 0.00								
						סה"כ	סה"כ (מ"ר)										
2	16	0.182	16	אזור מגורים מיוחד	תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגורש)	מס' חלקה	מס' קומות מירבי מתחלת למפלט 0.00	מס' קומות מירבי מעל מפלט 0.00	סה"כ מאושר + מוצע	סה"כ (מ"ר) מוצע	סה"כ מאושר	שטחי שדרות מוצע	שטחי מאושר	שטחים עיקריים מוצע	שטחים מאושר	שטחים מעל מפלט 0.00	סה"כ
1	3	261	100	161	261	100	161	100	161	261	100	161	100	161	100	161	100
1	30	17	13	17	13	17	13	17	13	17	13	17	13	17	13	17	13
	291	117	174	17	13	100	161	100	161	291	117	174	13	100	161	100	161

הערך לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתולים) חתשני'ב - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים 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:
- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.2.4 סגירת המרפסת הקיימת בחזית המערבית בקומה ג' תיעשה באבן.
- 5.2.5 תוספת הקומה העליונה תיבנה בנסיגה כמפורט בנספח הבינוי.
- 5.2.6 קווי הבנין המירביים לתוספות הבניה הינם כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום לתוספת הקומה וקו נקודתיים בטוש אדום לתוספת בניה בחזית הצפונית ובחזית מערבית ותוספת להרחבת מחסן.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לחילופין תתאפשר תוספת בניה לכל קומה בנפרד אשר תבוצע בהינף אחד לקומה כולה.
- 5.4 סטיה ניכרת:
- 5.4.1 לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2 מסי יחידות הדיור המירבי ע"פ תכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- 5.4.3 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מסי 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

5.4.4 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

5.5 הוראות נוספות :

5.5.1 מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת יעתיקו על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים מהגג הקיים, לגג הקומה החדשה.

5.5.2 יובהר בזאת כי הבנין הקיים מצפון ובצמוד לבנין נשוא התכנית אינו חוקי ואין בהצגתו ברקע התכנית משום הכשרת הבניה הקיימת.

6. חניה:

6.1 מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. בנין להריסה:

הבנין המסומן בתחום התכנית בתשריט ובנספח הבינוי בקו צהוב מיועד להריסה, הריסת המבנה תהווה תנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר, ככל שהבקשה מוגשת על ידי בעל הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, ותבוצע ע"י בעל הזכויות בחלק זה ועל חשבונם.

8. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין להריסה), 9 (עתיקות), שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה בשטח התכנית הינם :

8.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהא בדיקה ומתן חוות דעת ע"י מהנדס מוסמך לנושא מצבו הפיזי של הבנין והחיוזוקים הנדרשים ליציבותו של הבנין, ע"פ כל דין.

ביצוע העבודות הנדרשות בהתאם לחוות דעת כאמור, יהיו חלק מהיתר הבניה ותנאי למתן טופס אכלוס לתוספת בניה לבנין.

8.3 תנאי למתן היתר בניה יהא מתן פתרון למיקום דודי השמש ובתאום עם מהנדס העיר.

8.4 הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.

8.5 תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

9. עתיקות: תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: יצחק רוזנבלו
 אנשין יצחק, רח' ניסן בק 26 ירושלים ת"ז: 5885123
 אנשין דבורה, רח' ניסן בק 26 ירושלים ת"ז: 5984158
 בעלי קרקע נוספים:

בלאכארסקי שמואל שבתאי, רח' ניסן בק 26 ירושלים ת"ז: 011995057
 בלאכארסקי תרצה, רח' ניסן בק 26 ירושלים ת"ז: 022963045

יצחק רוזנבלו
 רח' הגפן 41 אפרת
 רשיון מס' - 23156

חתימת המתכנן: _____
 יצחק רוזנבלו, רח' הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 רשיון מס' 23156

תאריך: 21.2.07

