

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11674

שינוי לתכנית מס' 4922

1. שם התכנית ותחולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11674 שינוי לתכנית מס' 4922
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית 3.610 ד.מ.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: רמות רח': הראה מס': 19
 - 1.4.2 גוש: 30717 חלקה: 9
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: אורך: בין - 218775 לבין - 218875 החב: בין - 636025 לבין - 636125
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בק"מ 1:250 (להלן: התשריט).
 - 2.1.3 נספחים:
- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק"מ 1:100.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט גובה, מס' קומות, וקווי בנין שהינם מחייבים.
- 2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
 - כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. 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:
א. דברי הסבר.
ב. תמונות מכל החזיתות.
ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: תוספת קומה למטרת הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
- 3.2 קביעת בינוי עבור תוספת קומה ה' במפלס +9.00, +12.00, +15.00 לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומה ד' שמתחתיה.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 976 מ"ר, שטחים עיקריים.
- 3.4 קביעת קווי בנין חדשים.
- 3.5 הגדלת מספר הקומות מ - 4 קומות ל - 5 קומות (מעל קומות מרתף) במפלסים + 9.00, + 12.00, + 15.00.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 4922 ותכנית 11674, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע והמוינות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים במ"ר										מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
סח"י"כ מאושר + מוצע	מס' קומות		שטחי שרות				שטחי בניה עיקריים			מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
	מס' קומות	מס' קומות	מאושר ע"יפ	מאושר ע"יפ	סח"י"כ	מוצע	מאושר ע"יפ	מאושר ע"יפ	מאושר ע"יפ				
6526	1 מעל קומות מרתף	4 מעל קומות מרתף	---	---	6526	976	1646	3904	מעל מפלס +0.00	56	3.610	9	אזור מגורים מיוחד
---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחת מפלס +0.00				

הערות לסבלה:

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

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.	5.2
השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.	5.2.1
זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.	5.2.2
א. הוראות בינוי:	5.2.3
הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים; הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.	
ב. הוראות נוספות:	
כל המתקנים המשותפים על הגג הקיים יועתקו ע"י מגישי הבקשה להיתר בניה על הגג ועל חשבונם, לגג הקומה החדשה.	
שלבי ביצוע:	5.3
הבניה המוצעת על הגג תבוצע בנפרד סביב כל כניסה.	
סטיה ניכרת:	5.4
<ul style="list-style-type: none"> • גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב – 2002. • 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. 	
ההרחבות המאושרות בתכנית 4922 יבטלו עבור הקומה העליונה בלבד.	5.5
בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הינם:	7. תנאים למתן היתר בניה:
תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:	7.1
תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.	7.1.1
הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.	7.1.2

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, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבנין.

7.1.3

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 וכדוי' (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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: ד"ר. צ. צ. צ. צ.

צינור יעקב, ת"ז: 23522345 / צינור בלומה פלורה, ת"ז: 011131711

רח' הרדאה 19 ירושלים טל': 586995

בעלי קרקע נוספים:

מיארה משה, ת"ז: 069480150 / מיארה אסתר, ת"ז: 2358417

ויכלדר יוסף שלמה, ת"ז: 058402207 / ויכלדר (הורביץ) חיה, ת"ז: 02351474

מנדלסון יצחק, ת"ז: 17338845 / מנדלסון רחל, ת"ז: 2892327

לינצינר שלמה, ת"ז: 23877608 / לינצינר נחמה גיטל, ת"ז: 28536704

שניאור חגי, ת"ז: 032252280 / שניאור מאיה מלכה צביה, ת"ז: 034218586

רוטשילד יוסף, ת"ז: 24164006 / רוטשילד דינה, ת"ז: 29720505

חסידיים אליהו, ת"ז: 055046510 / חסידיים ישראלה, ת"ז: 058114174

פפר פיליפ אלכסנדר, דרכון: 020396471 / פפר תמר, ת"ז: 036117307

צויבל ברוך, ת"ז: 027429190 / צויבל חוה, ת"ז: 031497480
 שקולניק נח, ת"ז: 038722666 / שקולניק לבית שרייבר, ת"ז: 035714161
 מרקוביץ נחום, ת"ז: 028648475 / מרקוביץ (מטייב) רחל, ת"ז: 015881998
 כרמל מיכאל, ת"ז: 1226299 / כרמל נעמי, ת"ז: 7933615
 דהן ארי מאיר, ת"ז: 323741868 / דהן חנה, ת"ז: 323678839
 פטרוף דבורה, ת"ז: 6995652
 ישראל מנחם, ת"ז: 015530355 / ישראל דינה, ת"ז: 01451007
 גלס יוסף, ת"ז: 022171227 / גלס רחל חיה, ת"ז: 024654048
 למדן עודד, ת"ז: 027134865 / מילצקי (למדן) דבורה, ת"ז: 033762188
 הלפרין צילה, ת"ז: 517734
 אורבך איתמר, ת"ז: 5283225 / אורבך ניצה, ת"ז: 5476637
 אלאוף מיכאל, ת"ז: 000133926 / אלאוף רחל, ת"ז: 051412898
 קנטור חיים הלל, ת"ז: 060168077 / קנטור מינדל, ת"ז: 043446665
 פריציס מנחם, ת"ז: 1727007 / פריציס ליוזה, ת"ז: 1727008
 רוזנבלום דוד, ת"ז: 5650509 / רוזנבלום רות, ת"ז: 023871155
 הלזנר ישראלה, ת"ז: 5554395
 אלקיבן יוסף מאיר, ת"ז: 02562026 / אלקיבן אסתר בלה, ת"ז: 03378002
 שריקי עליזה, ת"ז: 027340421 / שריקי אברהם, ת"ז: 029360666
 חימו ימינה, ת"ז: 679930
 כהן יעקב, ת"ז: 59271437 / כהן לאה, ת"ז: 59824177
 בבדז'ינב מיכאל, ת"ז: 305892663 / מירזייב חוסני, ת"ז: 305892747
 מנור ראחזור, ת"ז: 0813630 / מנור זהבה, ת"ז: 0775681
 מאור יעקב, ת"ז: 023945017 / מאור חנה (אנה), ת"ז: 1316964162
 גבאי בנימין, ת"ז: 304369556 / גבאי יפה, ת"ז: 303660708
 נעימי אייל, ת"ז: 25553496 / נעימי יפעת, ת"ז: 25624834
 רודריג אריה, ת"ז: 0007087
 וייספיש אשר, ת"ז: 5489660 / וייספיש נועה, ת"ז: 56705056
 ברזנר דוד אברהם, ת"ז: 28727006 / ברזנר היימן שושנה, ת"ז: 29321767
 קוקל יעקב, ת"ז: 648680 / קוקל נאווה, ת"ז: 0631625
 גולדשמיד יצחק, ת"ז: 024150211 / גולדשמיד חיה פייגה, ת"ז: 028543809
 שטיין שמואל, ת"ז: 011988383 / שטיין אן, ת"ז: 011988391
 פרידלס יעקב, ת"ז: 5795374 / פרידלס רבקה, ת"ז: 5966343
 גוטליב ישראל, ת"ז: 023583123 / גוטליב אילנה, ת"ז: 59851170
 דוידוב צבי, ת"ז: 016364333 / דוידוב שרה, ת"ז: 011617727

כהן אמנון, ת"ז: 2241095 / כהן דורית, ת"ז: 2492097
 מוזס יחזקאל, ת"ז: 33404484 / מוזס מרי נחמה, ת"ז: 032830432
 לבון רחל, ת"ז: 5392800 / לבון גואל, ת"ז: 4792935
 מילר יהודה, ת"ז: 0062314 / מילר ציפורה, ת"ז: 5006140
 זטלני אשר, ת"ז: 028488468 / זטלני תורצה, ת"ז: 015265978

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

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

תאריך: 13.3.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1074
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8107 ביום 28.1.07
 מינהל תכנון יו"ר הוועדה ר. יוסף