

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

<p>מספר התכנית לשכת התכנון מחוז י-ם 12.08.2007 נתקבל תיק מס'</p>	<p><u>שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת</u> <u>תכנית מספר 9157</u> <u>שינוי לתוכנית מספר 4470</u> <u>שינוי לתרש"צ מספר 5/28/1</u> <u>(שינוי לתוכנית מתאר מקומית)</u></p>
--	--

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9157, שינוי לתוכניות מס' 4470 ותרש"צ 5/28/1
 - 1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.780 דונם.
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: גילה, רח': שבתאי הנגבי מס' 75
 - 1.4.2 גוש 28048, חלקה: 30, חלק מחלקה: 41
 - 1.4.3 קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 627100 לבין 627175
רוחב: בין 218550 לבין 218625
- הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.3 נספחים:
 - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
- התכנית כוללת:
- א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצויין בנספח מספר 1.

2.4 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם, 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 מהשטח.

3. מסמכי התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזית צפון מערבית של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבות יח"ד קיימות ולשם תוספת מחסן בקומת הקרקע. כל האמור לעיל יהא בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3-4 קומות (תרש"צ 5/28/1) לאזור מגורים 1.
- 3.3 קביעת בינוי עבור מפלסים: -2.80, +0.00, +2.90.
- 3.4 קביעת תוספות שטחי בניה בהיקף של 643.25 מ"ר, מהם 627.03 מ"ר שטחים עיקריים ו-16.22 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מחסן להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שמספרה 9157 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 4470, 5/28/1. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית

וז.

5. יעודי הקרקע:
5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																				
יעודי חלקה	מס' חלקה	שטח החלקה בדונם	מס' יח"ד	שמושים	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המוגרש)		שטחי בניה ומס' קומות													
					מחלת למפולס	מעל מפולס	מס"כ סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	מאושר בתוכניות	מוצע	סה"כ	מס' קומות							
מגורים 1	30 חלק מחלקה 41	0.780	6	מגורים	22.8%	23.8%	410.53	46.21	10.82	10.82	375.14	46.21	421.35							
							216.50	30.85	5.40	5.40	191.05	30.85	221.90							
							627.03	77.06	16.22	16.22	566.19	77.06	643.25							

תערת לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) התשל"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

- 5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4470 ות"ש"צ 5/28/1 לגבי אזור מגורים 1.
- 5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:
- א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.
- 5.3. שלבי ביצוע:
- 5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4. סטייה ניכרת:
- 5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- 5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.
- 5.4.3. מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.4.4. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.5. הוראות נוספות:
- 5.5.1. תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 5.5.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.5.3. קולטי שמש על גג – בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.5.4. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. חניה:

6.1. מיקום החניות כמצוין בנספח 1 הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

7. פרגולה, מחסן, מדרגות להריסה:

7.1. המחסן, הפרגולה, מדרגות להריסה, המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6(חניה), 7 (מחסן, פרגולה, מדרגות להריסה), שלעיל, להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

8.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2. תנאי לקבלת למתן היתר בניה הריסת עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר

8.1.3. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.4. תאום 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 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. על היתר

הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים

בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888

- יאירוף ראובן, ת.ז. 62217
- יאירוף מילכה, ת.ז. 2611684
- יוסיפון עובדיה, ת.ז. 4367162
- יוסיפון שושנה, ת.ז. 32450
- אלהרר אילן, ת.ז. 024134371
- אלהרר יפעת, ת.ז. 025124868
- מנבר-רוט נועה, ת.ז. 051229318
- מנבר רן, ת.ז. 05180051
- בידרמן דליה, ת.ז. 5032755
- בידרמן דוד, ת.ז. 6455476
- שמעיה שושנה, ת.ז. 51730372
- שמעיה הרצאל, ת.ז. 5067978

כתובת: רח' שבתאי הנגבי מס' 75, גילה, ירושלים

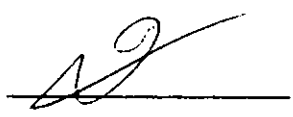
מגיש התוכנית :

שם: שמעיה הרצאל

ת.ז. 5067978

רח' שבתאי הנגבי מס' 75, ירושלים.

טל: 02-6767528



חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5631450

רוני שנית

אדריכלית

07-06-07

