

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11039

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11039, שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.533 ד'.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: נחלת אחים, רח' אבן ספיר, בית מס': 15.

1.4.2. גוש 30109, חלקה 234,

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורד: בין 220075 לבין 220150, רוחב: בין 631975 לבין 632050,

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

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

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100. בינוי המבטא את נפח

הבינוי המוצע, פיתוח המגרש וחניה, קירות תמך ומפלסי קרקע סופיים.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי

בנין ותכסית, שהינם מחייבים.

2.2 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.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר

ב. תמונות מכל החזיתות

ג. הוכחת בעלות מגיש התכנית על המגרש.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הריסת בנין ישן בן קומה אחת ובניית בנין חדש ל-8 יח"ד.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור בניין חדש.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 892 מ"ר, מהם 444 שטחים עיקריים ו-448 שטחי שדות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יחידות הדיור במגרש ל-8 יח"ד.

3.7 הגדלת מספר הקומות מ-2 ל-4 (מעל למפלס 00) עם חיפוי גג רעפים חלקי, ו-1 מתחת למפלס 00.

3.8 קביעת שימושים עבור מגורים.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11 קביעת הוראות בגין בניינים להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלם (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע ואיוות בנייה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים (מוצעים) (מ"ר)																			
יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה	מס' יח"ד	מס' חלקה בדונם	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטחי בניה נקודיים		שטחי שדות			מס' קומות							
					מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם	מס' חלקה בדונם								
אזור מגורים מיוחד	985	612	373	4	2	2	168	168	---	817	444	373	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	75.0%	73.0%	8	0.533	243	אזור מגורים מיוחד
סד"כ	310	280	30	1	1	-	310	280	30	817	---	---	שטחים/קומות מתחת למפלס 0.00	75.0%	73.0%	8	0.533	243	אזור מגורים מיוחד
סד"כ	1295	892	403	5	3	2	478	448	30	817	444	373	שטחים/קומות מס' חלקה	75.0%	73.0%	8	0.533	243	אזור מגורים מיוחד

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתחום לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתורים) התשל"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט 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 ופיתוח:

- א. גובה שיא הגג יהא 803.50 אבסולוטי, ומפלס $+0.00$ יקבע בין 7.90 ל-7.91 גובה אבסולוטי.
- ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- ג. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן בגובה 1.0 מ' לצורך גינון וטיפול במי-נגר, כמסומן בנספח מס' 1.

ד. חיפוי קומת הגג יהיה גג רעפים חלקי (חצאית בלבד) כמסומן בנספח מס' 1.

ה. גובה שביל הגישה לחניה יתואם עם אגף תושי"ה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

* גובה הבניה ומספר הקומות המירביים כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים, וכל סטיה מהם 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.

* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

* תכסית מכסימלית של הבניה בקומת קרקע 75%. כל סטיה ממנה תהווה סטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובניה (סטיה ניכרת מתכנית) (התשס"ב-2002.

6 חניה

החניה תהיה מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1.

6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.4 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין להריסה

הבניין המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות במבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

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

8.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

- 8.1.1 תיאום עם אגף שפ"ע וקבלת אישורם בדבר עצים לשימור.
 - 8.1.2 אישור קונסטרוקטור לעמידות המבנים הסמוכים לעבודות המוצעות בתכנית.
 - 8.1.3 השתלת דגם המבנה במודל העיר.
 - 8.1.4 אישור תושל"ה בדבר הסדרת נושא התמחרר והבטחת הולכי הרגל במפגש בין שביל הגישה שבחלקה וזכות הדרך. תנאי נוסף להיתר הבניה הינו אישור מחלקת תושל"ה בעיריה לתכנית חניה מפורטת והגישה אליה.
 - 8.1.5 תיאום עם אגף תושל"ה בעירייה בדבר מיקום פחי האשפה.
 - 8.1.6 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו, התיאום יכלול עיצוב גג הרעפים, חזיתות הבנין, חיפוי המבנה ואלמנטים לשימור.
 - 8.1.7 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבנין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיטון ונטעות, פרטים המחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 8.1.8 תנאי למתן היתר הבניה הינו סעיף בהיתר אשר ינוסח בתיאום עם המחלקה לאיכות הסביבה בעיריה בדבר הגבלת מטרדים בתקופת הבניה.
 - 8.1.9 במידה וקיימים בשטח החלקה קווי תשתית המשרתים בניינים סמוכים, הגישה אליהם תתאפשר גם בעתיד. במידה וקווים אלה עוברים מתחת לתכנית המבנה המתוכנן, יזם התכנית יסיט אותם לשטח שאינו מבונה באופן שפעולתם לא תיפגע.

8.1.1c תאום תשתיות עם מהנדס הועדה 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 הפרוכות 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.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון אמריקאי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
אדלר	אריה נתן	111735182	ע"י עו"ד אורי לומברוזו, אברבנאל 21 ירושלים	5669629	Lombrozo@netvision.net.il
	גלוריה	15841784			

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון אמריקאי	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
אדלר	אריה נתן	111735182	ע"י עו"ד אורי לומברוזו, אברבנאל 21 ירושלים	5669629	Lombrozo@netvision.net.il
	גלוריה	15841784			

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
אסתרקינד	מיגל	303875017	נוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וקן 111 י-ם	6430045	Guttel@zahav.net.il	77817 תאריך הרשיון 15/2/08

לומברוזו עו"ד
מ.ר. 7. 14058
רח' אברבנאל 21, ירושלים
02-5669629/42

ת=17

תאריך: 2/7/07

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11039
הוע"ה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 0516 ביום 26/6/07
ד"ר הוע"ה