

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושליםשינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטתתכנית מספר 11320שינוי לתוכנית מספר 3335**1. שם התוכנית ותכולתה:**

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11320, שינוי לתוכניות מס' 3335
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 690 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
- 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: פסגת זאב, רח': השישה עשר 3
- 1.4.2. גוש 30661, חלקה: 7
- 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין 222950 לבין 222900
- רוחב: בין 637275 לבין 637200
- הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- 2.3. נספחים:
- 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ [מספר].
- 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 מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין 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 המצוין 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. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית: הרחבת חנות קיימת בחלק משטח של זיקת הנאה לציבור.

3.2. שינוי סעיף 13 מתכנית 3335 וביטול חלק ממעבר להולכי רגל בתחום מגרשי הבניה (ארקדה) וביטול של חלק מזיקת הנאה לציבור והתרת שימוש בשטח זה לתוספת שטח למסחר.

3.3. קביעת בינוי עבור תוספת שטח למסחר לשם הרחבת חנות קיימת.

3.4. קביעת תוספות שטחי בניה בהיקף של 17.61 מ"ר שטחים עיקריים.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר שמספרה 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 3058, 3335. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																			
מס' קומות מרבי		סר"ל (מ"ר)			שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדומם	מס' חלקה	ייעודי חלקה
		סר"ל	מוצע	מאושר בתכניות	סר"ל	מוצע	מאושר בתכניות	סר"ל	מוצע	מאושר בתכניות	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	מגורים ומסחר		16	0.690	7	מגורים
4 קומות מעל קומה המסחרית		1176.76	—	1176.76	141.88	—	141.88	1034.88	—	1034.88	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	30.2%	46.4%						
		208.43	17.61	190.82	132.64	—	132.64	75.79	17.61	58.18	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00								
		1385.19	17.61	1367.58	274.52	—	274.52	1110.67	17.61	1093.06	סר"ל								

הערת לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הממן)

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מסחר ומגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. יותר ביטול חלק ממעבר להולכי רגל בתחום מגרשי הבניה (סעיף 13 בתכנית 3335) וביטול חלק מזיקת הנאה לציבור לשם התרת שימוש בשטח זה לתוספת שטח למסחר.

ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ג. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. 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.

5.4. הוראות נוספות:

5.4.1. 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.

5.4.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.4.3. 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.

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

6. חניה:

6.1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (סטייה ניכרת), 6 (חניה),

(להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי

מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 קווי

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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת

קרקעיות. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים

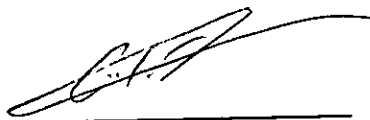
והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות

המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

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

חתימות:



מגיש התוכנית :

שם: צמח גיל

ת.ז. _____

רח' השישה עשר 3

טל: 02-5836-836

חתימת המתכנן : זום אדריכלים בעמ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5631450

רוני שנית
אדריכלית
26.10.06

