

1029860

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 10375

שינוי לתכנית מס' 1866

1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|---|-----|
| תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 10375 שינוי לתכנית מס' 1866. | 1.1 |
| גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. | 1.2 |
| שטח התכנית 0.891 דונם | 1.3 |
| מיקום התכנית: | 1.4 |
| 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: סנהדריה, | |
| רח': ים סוף, בית מס': 29 שטח בין רח' ים סוף לרח' אופירה | |
| 1.4.2 גוש 30244 חלקה 66, | |
| 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: | |
| אורך: בין- 220750 לבין- 220825 | |
| רוחב: בין - 634150 לבין- 634225 | |
| 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 בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). | 2.2 |
| גליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בקני"מ 1:100 (להלן: "נספח מס' 1"). | 2.3 |
| יחס בין מסמכי התכנית: | 2.4 |
- כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח מס' 1. 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 מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בניה בחזיתות ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות .
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור בניה בחזיתות הבנין ותוספת קומה לשם הרחבות יח"ד קיימות .
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 1005 מ"ר, מהם 815 מ"ר שטחים עיקריים ו- 190 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.6 הגדלת מספר הקומות מ - 4 קומות ל - 5 קומות מעל מפלס 0.00 .
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה ובגין עץ לעקירה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1866, במקרה של סתירה בין ההוראות יתולו הוראות תכנית זו.

- 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:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה בעמודות בחזיתות הבנין תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל: קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהא גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הקומה תבוצע לכל יחיד בנפרד.
- 5.4 סטיה ניכרת
- * מסי 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 ייחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב - 2002.
- * גובה הבנין כמפורט בנספח הבינוי ושטחי הבניה כמפורט בטבלה הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

6. חניה:

- מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. 6.1
- מיקום מקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד. 6.2
- ויקבע לעת מתן היתר בניה.

7. גדר ומבנים**להריסה:**

הגדרות המסומנים בתשריט בצבע צהוב וסגירת המרפסות המסומנים בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו עיי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח של נשוא הבקשה להיתר.

8. עץ לעקירה:


העץ המסומן בתשריט בצבע צהוב מיועד לעקירה עיי מגישי הבקשה להיתר ויעקר על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדר להריסה), 8 (עצים לעקירה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

- 9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 9.2 תיאום ואישור מפקדת הג"א למיגון הבנין.
- 9.3 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש בק"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, פירוט קירות תומכים, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר ואופן הסתרתן, מיקום מתקן אשפה.

תיאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך. 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: 
 בהרן אהרן, רח' ים סוף 29 ירושלים ת"ז: 6992415
 בעלי קרקע נוספים:

- שורצמן אהרן, רח' ים סוף 29 ירושלים ת"ז: 151658-4
- שורצמן סוזן זיסל, רח' ים סוף 29 ירושלים דרכון אמריקאי: 110688997
- פרובין אליעזר, ת"ז: 59661199 פרובין צפורה, ת"ז: 22030753 רח' ים סוף 29 ירושלים
- בהרן גילה, ת"ז: 5970336 רח' ים סוף 29 ירושלים
- הקר מרים, ת"ז: 3030974 רח' ים סוף 29 ירושלים
- ברלין רבקה, ת"ז: 28642650 / ברלין מרדכי, ת"ז: 2287902-7 רח' ים סוף 29 ירושלים
- סמינר בנות תורה, חברה - 510945348 רח' ים סוף 29 ירושלים
- שפירא אליעזר, ת"ז: 5904986 / שפירא שרה, ת"ז: 69483030 רח' ים סוף 29 ירושלים
- שליט רחלה, ת"ז: 95345 רח' ים סוף 29 ירושלים
- קיל אברהם, ת"ז: 2602327 רח' ים סוף 29 ירושלים
- וולדנברג אליהו, ת"ז: 5165990 / וולדנברג ברכה, ת"ז: 5190453 רח' ים סוף 29 ירושלים

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

תאריך: 12.12.06

