

100990

מחוז ירושלים

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

כ"א
23/12/07

תכנית מס' 11205
שינוי לתכניות מס' 3907

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11205 שינוי לתכנית מספר 3907.

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

ג. שטח התכנית: 1.399 דונם.

ד. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים, שכונה נווה יעקב

רח': שד' נווה יעקב 10

גוש: 30646

חלקה: 4

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222,775 לבין 222,850.

רוחב: בין 638,725 לבין 638,800.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

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

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקני"מ 1:100.

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות קווי בניין ושטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. 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.

מסמכי רקע נלווים

א. דברי הסבר

ב. תמונות מכל החזיתות.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית : הרחבת יח"ד קיימות.
- ב. שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת בינוי לתוספת עמודות בחזית דרומית ובחזית מזרחית לשם הרחבת יח"ד קיימות בכל הקומות.
- ד. קביעת בינוי לסגירת מרפסות שירות קיימות בנישות בכל הקומות.
- ה. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- ו. ביטול שטח עיקרי מאושר בתכנית מס' 3907, בהיקף של 160.68 מ"ר.
- ז. קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 35.16 מ"ר שטחים עיקריים.
- ח. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ט. קביעת שלבי ביצוע.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3907, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11205 זו.

5. יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	סל"כ				שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים				מחצית מרבית (אחוז משטח המגורש)	מחצית מעל	שימושים	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
	סל"כ	מוצע	מאוסר בתכנית	קיים בהיתר	סל"כ	מוצע	קיים	סל"כ	מוצע	קיים	מאוסר בתכנית	קיים בהיתר							
4	1538.60	35.16	321.76	1181.68	60.76	60.76	1477.84	35.16	321.76	1120.92	שטחים	שטחים /קומות מעל למפלס ה - 0.00	שטחים/קומות	0.00	0.00	16	1.399	4	מגורים מיוחד
	121.98			121.98	121.98	121.98					שטחים/קומות	שטחים/קומות	0.00	0.00					
4	1660.58	35.16	321.76	1303.66	182.74	182.74	1477.84	35.16	321.79	1120.92	שטחים	שטחים /קומות מעל למפלס ה - 0.00	שטחים/קומות	0.00	0.00				

תערוך לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי ההבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתריתם) התשי"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרתמים מוגנים בהתאם לזרישת התקן

6. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

6.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

6.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה 5.1 שלעיל.

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספות בנייה בעמודות בחזית דרומית ובחזית מזרחית לשם הרחבת יחיד קיימות בבנין, בכל הקומות.

2. סגירת מרפסות שירות בכל הקומות, בנישות הבנין. הכל בהתאם למסומן בקו אדום ובקו סגול בנספח מס' 1.

ב. תבוטל התוספת המאושרת בעמודה, בתכנית מס' 3907, בחזית המערבית ובחזית הדרומית, בהתאם למסומן בקו ואיקס בתשריט ובנספח הבינוי מס' 1.

ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ד. מס' יחיד המירבי בבנין הינו 16 יחידות דיור.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח וכל סטייה מהוראה זו תיחשב סטייה נכרת לפי חוק התכנון והבניה (התשס"ב - 2002).

ה. הוראות בינוי ופיתוח:

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

2. החזיתות תהיינה אחידות עם פתחים דוגמת הפתחים הקיימים בבנין וזאת בתיאום עם מהנדס העיר.

3. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה, שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

4. יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

5. שלבי ביצוע:

הבנייה תבוצע כל עמודה בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7. מבנה/ מרפסות שירות/ גדרות להריסה:

א. המבנה, מרפסות השירות והגדרות המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי, בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

ב. הגדר הבנויה על הגדר הקיימת בקומת הקרקע ומסומנת בקו צהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונו ובמקומה תישלח צמחייה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 (ה - 4) (שלבי ביצוע), 7 (מבנה, מרפסות שירות וגדרות להריסה), 6-D (מספר יחיד). להלן תנאים למתן היתר בנייה בשטח:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קווי תאורה, ואו 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. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 217 טל 02- 5318888

מעוז דני ת"ז 49571
רח' נוה יעקב 10/9

וריאט סופיה ת"ז 310504923
רח' נוה יעקב 10/10

אפלשטיין חיה ת"ז 1448099
רח' נוה יעקב 10/11

ינובסקי נינה ת"ז 314497660
רח' נוה יעקב 10/12

גבריאלוב שמואל ת"ז 16358053
רח' נוה יעקב 10/13

ברוק לאוניד ת"ז 309202570
רח' נוה יעקב 10/14

מתיתיהו דוד ת"ז 5116284
רח' נוה יעקב 10/15

מלצר יורי ת"ז 308746650
רח' נוה יעקב 10/16

חנניאייב יצחק ת"ז 016564247
רח' נוה יעקב 10/1

בורוכוב פינחס ת"ז 011353547
רח' נוה יעקב 10/2

שושיאשווילי מלכה ת"ז 1661768
רח' נוה יעקב 10/3

פרוטסובה דינה ת"ז 304345937
רח' נוה יעקב 10/4

חנניאייב יצחק ת"ז 016564247
רח' נוה יעקב 10/5

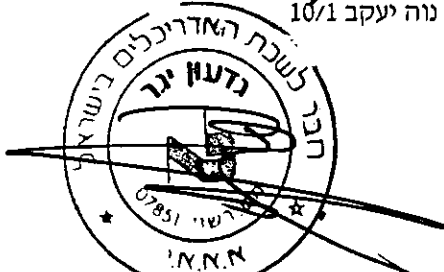
וינוגרדוב ולדימיר ת"ז 317197499
רח' נוה יעקב 10/6

גינבורג גבריאל ת"ז 301954855
רח' נוה יעקב 10/7

נחום שי ת"ז 029720026
רח' נוה יעקב 10/8

חתימת מגיש התכנית:

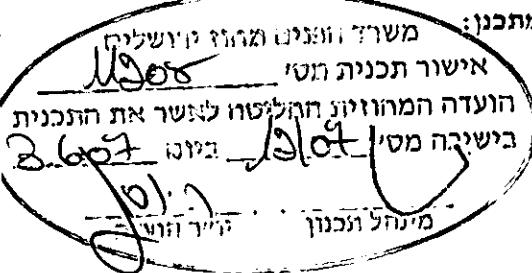
חנניאייב יצחק ת"ז 016564247
רח' נוה יעקב 10/1



גדעון יגור, אדריכל ומתכנן ערים ת"ז 6827059
רח' שמעון הצדיק 28, ירושלים 97762
טל. 02- 5814403.

שמוליק יהושע אדריכלות ועיצוב פנים
ת"ז 024286189 רח' התור 28/6 גבעת זאב 90917
טל 02- 5326690

חתימת המתכנן:



משה הרש, אישור תכנית ת"ז
הועדה המחוזית והרלוטו לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2607