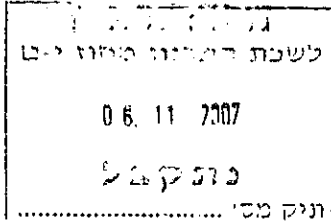


מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 11041
שינוי לתכנית מספר 4922

1. שם התכנית ומיקומה:



- א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11041. שינוי לתכנית מספר 4922
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 2.270 ד'.
- ד. מיקום התכנית: ירושלים, שכונה: רמות רח' רביבים מסי 27 גוש 30717 חלקה: 17 קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה: אורך: בין 219050 לבין 218950 רוחב: בין 635900 לבין 636000 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
1. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.
 3. טבלאות איזון
 4. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 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 מספר יחידות דיור מירב, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירבים 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורט אחרת.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית:
- הרחבת יחידת דיור קיימת ע"י הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי.
- ב. קביעת הוראות לשינוי שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה.
- ג. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- ד. הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל- 861.34 מ"ר (מתוכם 629.81 מ"ר שטחים עיקריים ו 231.53 מ"ר שטחי שירות).
- ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 4922, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11041, ז.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שמושים	מס' יחיד	שטח חלקה/ בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח
מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00	מגורים	2.700	17	מגורים מיוחד
111.64 מ"ר 14.46%	265.88 מ"ר 36.82%	--	--	--	--

שטחי בניה מאושרים ומוצעים (במ"ר)						
סה"כ		שטחי שרות		שטח עיקרי		
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
--	3035.57	--	194.56	--	2841.01	מעל מפלס 0.00
75.25	75.25	40.24	75.25	35.01	--	מתחת מפלס 0.00

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחי החניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992. לרבות שטחי חנייה ו שטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדריות התקן.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכניות מס' 4922 לגבי איזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 השימושים המותרים הם:

הפיכת שטח שירות בקומת מרתף (מפלס 2.86-) לשטח עיקרי לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמעליה. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל. הבינוי המותר הינו לצורך הפיכת שטח שירות בקמת מרתף (2.86-) לשטח עיקרי.

5.2.3 קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
5.2.4 הוראות בינוי ופיתוח:

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

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

3. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

4. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

5. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר ומי מטעמו.

6. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"מ - 1980.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5 סטיה ניכרת:

מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח

6. חנייה:

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

7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6-ד (מספר יחידות דיור), 6ה (3) (שלבי ביצוע), 7 (חנייה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והיעיזוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרות חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
4/....

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את תשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי רשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

ד. עמידה בתנאי חוק בתכנון והבניה ובריאות המחלקה לאיכות הסביבה בנוגע לאורור תאורה ופותרונות ולטיפול בגז ראדון בחלל התוספת הנייה המוצעת במפלס 2.86-

אין לנהוג בנדרים ימרונית להכנית, בתנאי שזו תהיה כמות לא שורר וזו תהיה המכונה המוסמכת.
אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר רשימת התכנית כל עוד לא הוקעה השטח ונתחם עמנו הסכם מתאריך ברינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל תנאי ועפי" כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התקנת הכמה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל לעיל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפי" כל דין.
עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מחוז ירושלים

29-10-2007

חתימת בעלי הקרקע:
מינהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888



חתימת מגישי התכנית:
אברהם חיי
ת.ז. 669713
רח' רביבים, 27/9, ירושלים
טל: 02-5870317

חתימת המתכנת:
חבר יעקב
אדריכל - מ.ר. 83794
ת.ז. 313659799
רח' אהבת אמת 37/3, כוכב יעקב
טל: 02-9978461

תאריך: 18.03.07 - אדר תשס"ז

תבע-11041

