

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
"תוכנית מפורטת"
תכנית מס' 11698
שינוי לתכנית מס' 2874, 2874 ב',
ושינוי לתוכנית מתאר מקומית

1. שם התוכנית:

- 1.1. תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 11698 שינוי לתוכניות מס' 2874, 2874 ב'
1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
1.3. שטח התכנית: 0.158 ד.מ.
1.4. מיקום התכנית:
יישוב: ירושלים.
שכונה: זכרון משה.
רח': שלום שרעבי מס': 24
גוש שומה מס': 30068
חלקה: 21
קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך בין: 220/450 לבין: 220/500
רוחב בין: 632/875 לבין: 632/925
הכול על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התוכנית:
6 דפי הוראות בכתב. (להלן: "הוראות התכנית").
גיליון אחד של תשריט הערוך בק"מ: 1:250. (להלן: "התשריט").
נספחים:
א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
תכנית בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע. התכנית הינה מנחה בלבד, למעט: מס' יח"ד
דו"ר מרבי, גובה הבניין, מספר הקומות וקווי הבניין שהינם מחייבים.
2.2 יחס בין מסמכי התכנית:
חלק ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים
מתווים את עקרונות התכנית 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 כן נאמר אחרת.
2.3 מסמכי רקע נלווים:
לתכנית נלווים המסמכים הבאים:
- דברי הסבר.
- תמונות מכל החזיתות.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התכנית:
א. קביעת בינוי לתוספת קומה על הגג לשם הרחבת יח"ד שמתחת.

- 3.2. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 157.3 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.3. הגדלת מספר הקומות מ-3 קומות מעל ה0.000, ל-4 קומות מעל ה0.000.
- 3.4. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.6. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות: 2874, 2874 ב', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מס': 11698 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)						תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה		
מוצע	מאושר	קומות	מס' קומות	שטחי שירות**	מאושר ברתיק היתר מס' 02/311	שטחי בניה עיקריים*	מאושר ברתיק היתר מס' 02/311	מתחת מפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	7	0.158	21	מגורים מיוחד.
157.3	449	1	3	-	31	157.3	418		94.5%				
157.3	449	1	3	-	31	157.3	418		94.5%	7	0.158	21	מגורים מיוחד.
157.3	449	1	3	-	31	157.3	418						

הערות לסבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בחוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון החכונן והבניה (חשוב ששחים בתוכנית ובהחריט) התשנ"ב 1992.
 ** לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע: צהוב וחום לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד. השימושים המותרים באזור זה הם: מגורים.

זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות הטבלה בסעיף: 5.1. שלעיל.
הוראות בינוי ופיתוח:

1. תוספת הקומה תיבנה מאבן כדוגמת הקומות המאושרות, והגג שמעליו יהיה מרעפים כדוגמת הגג שאושר בהיתר בניה מס' 02/311.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
3. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.
4. לא תותר בניית מדרגות חיצוניות לקומת הגג המוצעת.
5. לא יותר קירו המדרגות הקיימות בחזית דרומית כלפי רח' שרעבי.

5.4. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5. סטייה ניכרת:

- גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מ' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) , התשס"ב - 2002

- לא תותר תוספת של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות תכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

- מס' יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) , התשס"ב - 2002.

- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים צמצום בשטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) , התשס"ב - 2002.

6. מבנה להריסה

- המבנה שפולש מחוץ לגבולות החלקה בחזית צפון מערבית מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4. (שלבי ביצוע), 5.5. (סטייה ניכרת) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1. תאום תכנון עיצוב הגג, הפתחים והחזיתות עם צוות השימור ועם מהנדס העיר או עם מי מטעמו.

9.2. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

- הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"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, וחזיתות, תכנון וחניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, יון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן התרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

- תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כ עבודות התשתיות לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות ביצוע הנל" וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין וסמוך למקרקעין. כ מערכות התשתית שבתחום התכנית כול חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (מעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים הם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז./דרכון	כתובת	מס' טלפון	חתימה
גוטליב	אברהם	111990633			
שוורץ	מנחם	112338378			
טייטלבוים	סם	140916467			
ניימן	חנניה י.ט.ל.	102762627			
בוכינגר	חיים מאיר	150703561			
קלפהולץ	מיכאל	140999419			
עמותת שיעורי ישראל	יצחק	059821413			
	חיים יעקב	023842198			עמותת מס' 580080620
	שפרה				
	ברכה				

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז./דרכון	כתובת	מס' טלפון	מס' רישיון
מיופה כח עו"ד סלומון	יצחק	050095454	רח' המלך ג'ורג 25	026429755	9181

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	מס' רישיון	חתימה
קליגלר	אורית	024528844	רח' זכרון יעקב 10	02-5003469	0101729	

תאריך:

משרד הפנים מחוז נרשלים
 אישור תוכנית מס' 11698
 והועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 88107 ביום 11/10/07
 מינהל תכנון 10107