

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מפורטת
תכנית מס' 11699
שינוי לתכנית מס' 3866

1. שם התכנית ותחולתה:

- | | |
|-------|---|
| 1.1 | תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11699 שינוי לתכנית מס' 3866. |
| 1.2 | גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית. |
| 1.3 | שטח התכנית 1.036 (בדונמים). |
| 1.4 | מיקום התכנית: |
| 1.4.1 | שם הישוב: ירושלים, שכונה: גאולה (בתי אורנשטיין), רח': ישעיהו, בית מס': 19 |
| 1.4.2 | גוש 30067 חלקה 73, |
| 1.4.3 | קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה: |
| | אורך: בין- 220725 לבין- 220775 |
| | רוחב: בין - 632775 לבין- 632825 |
| | הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. |

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- | | |
|-------|---|
| 2.1 | מסמכי התכנית: |
| 2.1.1 | 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"). |
| 2.1.2 | גליון אחד של תשריט הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט"). |
| 2.1.3 | נספחים: |
| | תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100. |
| 2.2 | יחס בין מסמכי התכנית: |
| | כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית והנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת. |

- 2.3 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 : בניית חנות מתחת לבנין קיים.
3.2 שינוי יעוד אזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
3.3 קביעת בינוי עבור בניית חנות בשטח קרקע טיבעית מתחת לבנין קיים.
3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 122 מ"ר שטחים עיקריים.
3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
3.6 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית.
3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 3866 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

הטבלה צריכה לכלול את כל זכויות הבניה בתכנית (שטחים מאושרים ומבוקשים), בכל ייעודי הקרקע, לפי הפרוט המוצג להלן:

שטחי בניה מאושרים ומוצעים במ"ר						שטח מגרש בדונים	מס' חלקה	יעוד חלקה
סדר"כ במ"ר	שטחי שדות	שטחי ע"יפ מאושר ע"יפ היתר	מוצע	שטחי ע"יפ מאושר ע"יפ היתר	מוצע			
מוצע	מאושר ע"יפ היתר	מאושר ע"יפ היתר	מוצע	מאושר ע"יפ היתר	מוצע	1.036	73	אזור מגורים מיוחד
---	976	---	---	976	---			
122	98	---	---	98	122	מתחת למפלים 0.00		
122	1074	---	---	1074	122	סה"כ		

הערה לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את שטחי הבניה לתוספת בניה בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) החשויים - 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים ומסחר.
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3 שלבי ביצוע:
- 5.4 הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
הוראות נוספות:
- החזית המזרחית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות עליה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
 - הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה.
 - תנאי למתן היתר בניה תיאום ועיצוב חזיתות, צורת הפתחים ופרטי האבן, עם מהנדס העיר.
 - יותר לרתום כבלי חשמל לבנין במידת הצורך, לצורך הרכבת הקלה.

6. חניה:

- 6.1 מס' מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

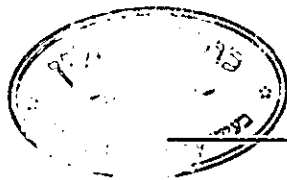
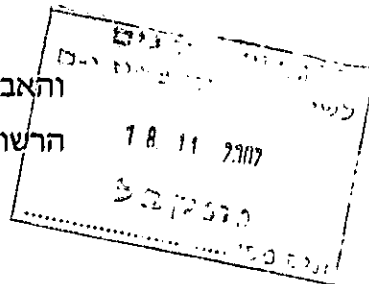
בנוסף על האמור בסעיפים, 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

7. תנאים למתן

היתר בניה:

- 7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:
- 7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 7.1.2 תיאום 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדו' (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים
- 5 /...

והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.



חתימת בעלי הקרקע: [Signature]
עניי כולל ואהלין כנאמני הקדש בשלמות

ישראל חיים לוי זלמן

הערות: הרב צבי פסח פרנק, הרי אברהם, יוסף הורשטיין, יוסף ליבב לרר, ישראל פוליקמן

ע"י הרב שמשון פוליקמן, רחי צפניה 28 ירושלים טל': 5388490

וע"י הרב שלום ברוך פריזנד, רחי עמוס 17 ירושלים טל': 5388984

חתימת מגיש התכנית [Signature]
הרב יצחק פריזנד, רחי ישעיהו 19 ירושלים טל': 5384150

[Signature]
רחי הגפן 41 אפרת
23156 - טל'

חתימת המתכנן: [Signature]
יצחק רוזנבלו, רחי הגפן 41 אפרת ת"ז: 1393787 טל': 9933021 מ.ר. 23156

תאריך: 19.11.04

