

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

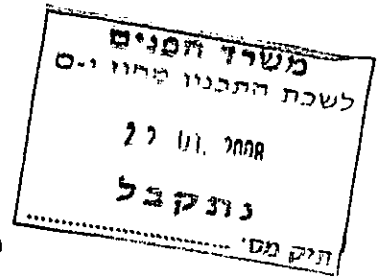
תכנית מס' 7737 א'

שינוי לתכניות מס' 7737

שינוי לתרש"צ מס' 5/22/2

שינוי לתכנית מתאר מקומית

תכנית מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7737 א'

1.2 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' שינוי לתכניות 7737 ושינוי לתרש"צ מס' 5/22/2

1.3 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.240 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: נווה יעקב

שד' נווה יעקב 8

1.4.2 גוש 30646 חלקה 2 (חלק)

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222.775 לבין 222.850

רוחב: בין 638.675 לבין 638.725

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית

2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע, הנספח הינו מנחה למעט קוי בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין המסמכים

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 בנספח. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות של הבנין.
- ג. הסכמת הדיירים לבניין לתכנית.
- ד. הצהרת האדריכל.

3. מטרות התכנית

מהות התכנית: תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות.

- 3.1 קביעת בינוי לתוספות בנייה בחזיתות צפונית, מערבית ומזרחית של הבניין בכל קומותיו לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.
- 3.2 קביעת קווי בניין חדשים לתוספות הבנייה כאמור.
- 3.3 קביעת בינוי לסגירה אחידה של נישות קיימות בכל חזיתות הבניין בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 126 מ"ר מהם 95.5 מ"ר עיקריים.
- 3.5 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.6 קביעת מבנה מדרגות להריסה.

4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 7737. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 7737 א' זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסמכת

קומות	מספר קומות	שטחים בניה ומס' קומות מאושרים ומוזעים (מ"ר)										מס' חלקה	שטח המגרש בדונם	מס' יח"ד	תכנית בניה עיקרית מרבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	מס' יעוד מגרש									
		שטחי שירות					שטחים עיקריים																					
		מספר קומות	סה"כ שטחים	מוצע	מאושרים בתכנית	מאושרים בתכנית	מוצע	סה"כ	מאושרים בתכנית	מאושרים בתכנית	סה"כ																	
מוצע		קיים	סה"כ	מוצע	מאושרים בתכנית	מאושרים בתכנית	מוצע	סה"כ	מאושרים בתכנית	מאושרים בתכנית	סה"כ	סה"כ	סה"כ															
0.00	3.00	1451.14	18.65	0	0.00	7737	7737	1713	1713	1713	1713	3907	3907	1247.88	66.45	118.16	1432.49	1247.88	0.00	1.284	2	18	37%					
0.00	2.00	572.60	142.50	0.00	0.00	7737	7737	1713	1713	1713	1713	3907	3907	358.12	44.3	27.68	430.10	358.12	0.00									
0	5.00	2023.74	161.150	0.000	0.00	7737	7737	1713	1713	1713	1713	3907	3907	1605.97	110.75	145.84	1862.59	1605.97										

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבית בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992

6 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

6.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

6.2 זכויות הבנייה הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 לעיל.

6.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותרנה תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות ליח"ד הקיימות בבניין לשם הרחבתן בהתאם למסומן בקו נקודה בתשריט בצבע אדום .

2. יותרו תוספת מחסנים בקומת המרתף במפלס 0.520 – ומתחת לעמודה בחזית צפון מזרחית של הבניין.

3. תותר סגירת נישות הבניין בכל החזיתות ובכל הרקמות בחומרי גמר זהים וחלון זהה.

4. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג, גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5. במידה ויידרשו מגונים אקוסטיים בבתים המוצעים כתוצאה ממעבר הרקל"ה לפי תכנית מס' 9831 האחריות לביצועם ומימונם תחול על מגישי התכנית.

7. שליבי ביצוע.

כל עמודה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

מס' יחידות דיור:

מס' יח"ד המירבי בבניין הינו 18 . מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת בנייה המוצעות בתכנית זו ותרשם על-כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק הת"ב (סטייה ניכרת מתכנית תשס"ב – 2002).

8. חניה

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

9. הריסת חלק מהמבנה

המדרגות והפתח המסומנות בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה ליתר ועל חשבונות כתנאי למתן היתר בנייה.

10. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף לאמור בסעיפים שלעיל להלן תנאים למתן היתר בנייה:

10.1. תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.

- 10.2 תיאום חזיתות באופי החזיתות הקיימות בבניין עם מח' מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 10.3 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי טעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- 10.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או 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.
-

חתימות:

בעלי הדירות:

1. שמחי יורם ת.ז. 5156832 חתימה _____
2. אבייב שושנה ת.ז. 014540520 חתימה _____
3. לפין גולדה לאה ת.ז. 321652265 חתימה _____
4. חברת פרוזות _____
5. ניסנוב מרים ת.ז. 306933185 חתימה _____
6. בבנסקי אללה ת.ז. 014643589 חתימה _____
7. חנשוילי ג'מל ת.ז. 310622691 חתימה _____
8. כהן (סולימנוב) זיוה ת.ז. 306046558 חתימה _____
9. מגרלאשוילי וירה ת.ז. 11052834 חתימה _____
10. וקרוק פנינה ת.ז. 307518563 חתימה _____
11. ארסירי סבטלנה ת.ז. 308928613 חתימה _____
12. שושן חיים ת.ז. 6071145 חתימה _____
13. יסופוב פינחס ת.ז. 31071055 חתימה _____
14. ויכלדר רפאל ת.ז. 039475298 חתימה _____
15. יז'מסקי יעקב ת.ז. 307574137 חתימה _____
16. מילמן מרק ת.ז. 309347995 חתימה _____
17. חברת פרוזות חתימה _____
18. שבו מנחם ת.ז. 7460443 חתימה _____

טל _____ ת.ז. _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1737
 תוצאה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 1737 ביום 12.12.07
 מינהל תכנון יו"ר חו"ת

חתימת מגיש התכנית:

שושנה אבייב
טל: 4784775 ת.ז.

חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

טל: 585-7065 מס' רשיון: 43555

תאריך: מוסייב אולגה
 אדריכלות
 רשיון מס' 43555 12/1/2008