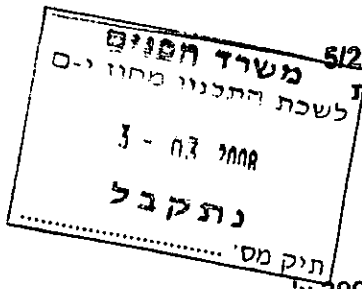


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 11636



שינוי לתכניות מס' 1713, 3907 ומק/3907 א' ותרש"צ 5/22/2  
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

**1. שם התכנית ומקומה:**

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11636 שינוי לתכניות 1713, 3907, מק/3907 א' ותרש"צ 5/22/2

1.2 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 3.025 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת: נווה יעקב  
כתובת: רח' מאיר בלבן 12

1.4.2 גוש 30645 חלקה 12

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223:025 לבין 223:100  
רוחב: בין 638:875 לבין 638:975  
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).  
התכנית הינה מנחה למעט מס' יח"ד, קוי בנין שהינם מהייבים.

**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 בנספחים. 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 מכל החזיתות.
  - ג. הסכמת דיירי הבניין לתכנית.
  - ד. הצהרת אדריכל.

### 3. מטרות התכנית

מהות התכנית: תוספות עמודות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין.

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי לתוספות בנייה בכל הקומות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין.
- 3.3 קביעת תוספת שטח בנייה בהיקף של 745.9 מ"ר שטחים, שבהם 682.9 שטחים עיקריים ו- 62.7 שטחי שרות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר לבנייה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין גדרות, מבנים וסככות להריסה.

### 4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 1713 3907 ו- מק/3907 א' ותרש"צ 5/22/2 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11636 זו.

5. יעוץ קרקע

5.1 טבלת יעוץ קרקע וזכויות בנייה מסומנת

שטחים בנייה ומסל קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)													תכנית בנייה					
סה"כ מ"ר	קומות				מספר קומות	שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים				תוספת בנייה עיקרית מירבית	מס' יח"ד	שטח המגוש בזונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
	סה"כ שטח מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר		מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר	מס' בתכנית מאושר					
3217.93	643.45	2574.48	27.00	2601.48	0	4	0	237.40	643.45	2337.08	27.00	2364.08	שטח מעל למפלס 00:00	28%	40	3.025	12	מגורים
271.80	102.13	169.67	9.00	178.67	1	0	62.70	110.64	39.43	59.03	9.00	68.03	שטח מתחת למפלס 00:00					
3489.73	745.58	2744.15	36.00	2780.15	1	4	62.700	348.04	682.88	2396.11	36.00	2432.11	סה"כ					

תערוכת לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשל"ב 1992

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בניו ופיתוח :

1. תותרנה תוספות בנייה בעמודות בכל הקומות בחזית המזרחית של הבניין, לשם הרחבת יח"ד הקיימות בבניין.

2. מס' יח"ד בבניין קיימות הינו 40 יח"ד בלבד. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספות המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.

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

5.3 שלבי ביצוע.

הבניית תבוצע בעמודות שלמות בלבד, כל עמודה בהינף אחד. היתר הבנייה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודות ולאחר קבלת התחייבות משפטית.

5.4 מבנה וגדר להריסה

המבנה, הגדר והסככה המסומנים בצבע צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י המגיש להיתר בנייה בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה.

6. חניה

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

7. סטייה ניכרת

7.1 גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

7.2 מספר יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

7.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מהתכנית) התשס"ב 2002.

## 8. תנאים למתן היתר בנייה

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

8.2 הגשת פיתוח שטח לכל המגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיטון ונסיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 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 סולריים), 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 הקרקע

חתימת מגיש התכנית:

בנין 12

יצחק חיחאשילי ת.ז. 1432895 טל: 585-5401

חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

טל: 02-648-3510 ת.ז.

מס' רשיון:

מויסייב אולגה  
אשרת תכנית  
רשיון מס' 43558

תאריך: 24/2/08

