

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטתתכנית מס' 11446שינוי לתכנית מס' 1680שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11446 שינוי לתכנית מס' 1680 ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.121 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: מחנה יהודה,
- רח': אבישר, בית מס': 18 בין הרחובות יפו ואבישר
- 1.4.2 גוש 30073 חלקות 26, גוש מוסדר
- 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
- אורך: בין- 220050 לבין- 220100
- רוחב: בין - 632550 לבין- 632600
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
- 2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.1.2 גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
- 2.1.3 נספחים:
- 2.2 תכנית בינוי מנחה בלבד למעט מספר יח"ד, שטחי הבינוי גובה וקווי הבנין (נספח מס' 1) בקנ"מ 1:100 המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- 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 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 : הרחבת דירה קיימת ותוספת קומות חדשות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מסחרי ומדרך לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי עבור יח"ד חדשות.
- 3.3.1 בניית קומת מרתף לשימוש מחסנים.
- 3.3.2 הרחבת דירה קיימת בקומת קרקע.
- 3.3.3 השלמת קומה א' ותוספת קומות ב' ו - ג' לשם יצירת 3 יח"ד.
- 3.4 קביעת בינוי עבור תוספות הבניה, כאמור .
- 3.5 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 379 מ"ר, מתוכם 238 מ"ר שטחים עיקריים ו - 141 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 ביטול דרך מאושרת.
- 3.7 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים .
- 3.8 הגדלת מספר הקומות מ - 3 קומות מאושרות ל - 5 קומות (קומה אחת מתחת למפלס 0.00 ו - 4 קומות מעליו).
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת שימושים לבית מדרש מגורים, שטח מסחרי ומחסנים.
- 3.11 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין מבנה מדרגות וגדר להריסה.
- 3.13 קביעת חזית מסחרית לכוון רח' יפו.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1680, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

יעוד קרקע	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחידות * דיוור	שטחי בנייה עיקריים			שטחי שררת			מס' קומות			סה"כ (מ"ר)			אזור מנורחד מיוחד
				סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	
	4	0.121	26		419	238	181	78	78	3	1	181	181	316	497	
					419	238	181	141	141	3	2	181	181	379	560	
					---	---	---	63	63	---	1	---	---	63	63	
					---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	

הערה לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המוצעים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) (התשי"ב - 1992).

ניתן להמיר את בית המדרש ליחיד נוספת.

תכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	
מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00
52%	100%

- 5.2 לא תותר הקמת יח"ד בקומת קרקע לכיוון רח' יפו, השימוש בחזית זו בקומת קרקע הינו מסחר בלבד.
- 5.3 גובה המקסימלי של קומת מרתף 2.20 מ' נטו.
- 5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.
- 5.4.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בית מדרש ומסחר.
- 5.4.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.4.3 הוראות בינוי ופיתוח:
1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן בנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- 5.5 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים באדום הוא שטח של דרך מאושרת לביטול.
- 5.6 השטח המסומן בתשריט בקו סגול (חזית צפונית לרח' יפו) הוא שטח לחזית מסחרית.
- 5.7 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד.
- 5.8 הוראות נוספות:
- 5.8.1 מגישי הבקשה להיתר יעתיקו על חשבונם, את כל המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים, לגג הקומה החדשה.
- 5.8.2 בהיתר הבניה יינתן פתרון גישה חופשי לכלל הדירים אל גג המבנה.
- 5.9 סטיה ניכרת:
- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.
 - מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב. וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) התשס"ב - 2002.

הקירות והמדרגות המסומנים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בניה.

6. קירות

ומדרגות להריסה:

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד, ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

7. אנטנות טלוויזיה

ורדיו:

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

8. קולטי שמש

על הגג:

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

9. תנאים למתן

היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים, 5.7 (שלבי ביצוע), 5.9 (סטייה ניכרת), 6 (הריסה), שלעיל, תנאים למתן חיתרי בניה הינם:

9.1

תנאים למתן היתר בניה במגרש המיועד לבניה הם:

תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין כולל מעקה גג וגובהו בהתאם למבנה בחלקה הסמוכה בגוש 30073 חלקה 25, עם מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו וקבלת אישורו.

תנאי להיתר בניה יהא הקמת אנטנות ומיקום קולטי שמש בתיאום ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי מטעמו.

9.1.1

אישור קונסטרוקטור.

9.1.2

יותר לרתום כבלי חשמל לבנין לצורך הרכבת הקלה.

9.1.3

הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בק.מ. 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו, התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.4

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 וכדוי (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 וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק במידת

9.1.5

הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים
הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות
המקומית.

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
22.07.2007
פרדס הירוק
תיק מס'

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית: משה אהרן רוזנטל / רח' תורה מציון 9 ירושלים טל': 5380642
הקדש חוה הירש
רוזנטל יצחק, בתור מנהל ישיבת בני ציון ירושלים
הערות: נאמן על הקדש חוה בת הירש בן מנדל בן שלום בהתאם לתנאי שטר ההקדש
ע"י הרב משה אהרן רוזנטל, רח' תורה מציון 9 ירושלים טל': 5380642

יצחק רוזנבלו אדריכל
רח' הגפן 41 אפרת
רשיון מס' 23156

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

תאריך: 23.7.07

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4446
הועדה המהוויית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 4617 ביום 23.7.07
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4446
הועדה המהוויית החליטה לחפיד את התכנית
בישיבה מס' 4617 ביום 23.7.07
יו"ר הוועדה