

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 11709

שינוי לתוכנית מספר 3479



1. שם התוכנית ותכולתה:

1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11709, שינוי לתוכניות מס' 3479

1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3. שטח התכנית: 1.236 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: קרית יובל, רח': גורדון 3

1.4.2. גוש 30408, חלקה: 146

1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 216900 לבין 216975

רוחב: בין 630475 לבין 630550

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").

2.3. נספחים:

2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת:

א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

ב. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, מתקנים, קירחת תמך, מעברים,

מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין

ושטח בנייה שיהיו מחייבים.

2.4. 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 ביניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר

במפורש אחרת.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת שטחי בניה ליח"ד קיימות.
- 3.2. בניית מרפסת חדשה.
- 3.3. ללא שינוי ביעוד מגורים – מגורים מיוחד.
- 3.4. קביעת בינוי עבור מפלסים: -2.65, 0.00, +2.90, +5.80.
- 3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 367.45 מ"ר עיקרי וקביעת שטחי בניה מרבים בהיקף של 1744.91 מ"ר, מהם 1642.26 מ"ר שטחים עיקריים ו-102.65 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.7. קביעת שימושים עבור מגורים
- 3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.10. קביעת הוראות בגין בינוי, גדרות קירות תומכים ומחסן להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 3479 ו-11709. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)																
מס' קומות מרב	סה"כ (מ"ר)			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)		שמושם	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	מרתח למפלס	מעל מפלס					
4																אזור מגורים מיוחד
	1396.09	319.38	1075.71	0.00	0.00	83/756.2-9	1395.05	319.38	1075.71	28%	39%		12	1,236	146	
										קומות מעל למפלס 0.00						
	349.82	48.07	301.75	102.65	0.00	102.65	247.17	48.07	199.10	שטחים/קומות מרתח למפלס 0.00-0.00						
	1744.91	367.45	1377.46	102.65	0.00	102.65	1642.26	367.45	1274.81							

הערה: לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשנ"ב 1992, לרבות שטחים מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן)

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא.

במקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכי"צ"ב לחזחת הדירה שמעליה.

5.3.2. סטייה ניכרת:

5.3.3. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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

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

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

5.3.7. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. מבנה וגדרות להריסה:

6.1. הגדר המחסן וקיר התמך המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (בניין, גדר, מדרגות להריסה), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה:

7.1. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1. תיאום חומרי גמר, חזיתות אחידות התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם

מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

7.1.2. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה

המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי

ופיתוח, מפלסי חצרות, פירט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני

אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת

חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור. גיטון ונטיעות, ופרטי בנייה.

7.1.3. תאום 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 קו תאורה

ו/או מרכזית 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. על

היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים

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

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי צבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבנייה

תשכ"ה – 1965, יוחכרו לרשות המקומית או שתופקע ע"י הרשות המקומית זכות

השימוש וההחזקה בהם.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888

מ.ר.

ענטר/מצדה אלברט ת.ז. 6446249
ענטר/מצדה מרסל ת.ז. 6446250
כהן דוד ת.ז. 27851518
כהן חנה ת.ז. 303974295
נגר אחיה ת.ז. 42492280
נגר נעמה ת.ז. 41361841
פרידמן נתן ת.ז. 64452584
מזרחי ששון חי ת.ז. 540328
מזרחי אסתר אוולין ת.ז. 65542177
שוסטק סטלה ת.ז. 70714837
כהן שלמה ת.ז. 50611995
כהן רחל ת.ז. 5335681
אבידן רות ת.ז. 75207035
רובין רפאל אליהו ת.ז. 38799896
רבינוביץ חיה ת.ז. 66515537
יונה נועה ת.ז. 33297706
פנסו אסתר ת.ז. 21787
רוזנס מלכה ת.ז. 55627632

כתובת: גורדון 3 קרית יובל י-ם

מגיש התוכנית :

שם: נגר אחיה

ת.ז. 42492280

שם: כהן שלמה

ת.ז. 50611995

רח' גורדון 3 קרית יובל י-ם.

מ.ר.

חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5667103

רוני שנית

אדריכלית

12.2.08

