

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

תכנית מספר 11740
שינוי לתוכנית מספר 3158.

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11740, שינוי לתוכניות מס' 3158.
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.760 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: קרית יובל, רח': קליינמן מס' 16.
 - 1.4.2. גוש 30398, חלקה: 79.
 - 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 216625 לבין 216700
רוחב: בין 629950 לבין 629000
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.
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 בנייה לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בקומות קרקע, א', ב'.

3.2. קביעת בינוי עבור מפלסים: +0.00, +2.77, +5.54.

3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 216.75 מ"ר עיקרי.

3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.5. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.7. קביעת הוראות בגין מחסנים, מדרגות, עמודים וגדר רשת להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתוכניות 3158, 11740 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות

תכנית זו.

5.1. טבלת "עודי קרקע וזכויות בניה מסכמות":

שטח 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 שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן הערות לטבלה:

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. 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.

5.3.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב

2002.

5.3.3. 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.

6. מחסנים, עמודים, מדרגות וגדר רשת להריסה:

6.1. המחסנים / העמודים / המדרגות / גדר הרשת 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 (סטייה ניכרת), 6(מחסנים, עמודים, מדרגות וגדר רשת

להריסה) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

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

7.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי

מטעמו וקבלת אישורו.

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, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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 סלולאריים), 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.

7.1.4. יבוצע תיאום עם אגף מהנדס העיר בנושאי חומרי הבנייה ועיצוב פתחי החלונות הקיימים.

7.1.5. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון איורור הולם לחדרי האמבטיה.

חתימת בעלי הקרקע :

קרן קיימת לישראל

חתימות:

בר יוסף זהבה אאוגניה, ת.ז. 6538037
 אבירם מאיר, ת.ז. 000075580
 שדמי עליזה, ת.ז. 00075572
 כהן ארזי רבקה, ת.ז. 02736155
 אבירם אביבה, ת.ז. 849639
 סבן יצחק, ת.ז. 24495
 סבן רבקה, ת.ז. 24236
 סידי משה, ת.ז. 30738
 סידי רחל, ת.ז. 30739
 פלח יוסף, ת.ז. 1055242
 פלח גורה, ת.ז. 1055243

כתובת: רח' קליינמן מס' 16, ירושלים

מגיש התוכנית :

שם: בר יוסף זהבה אאוגניה

ת.ז. 6538037

שם: סבן יצחק

ת.ז. 24495

טל: 02-6434965

כתובת: רח' קליינמן מס' 16, ירושלים

חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רישיון מס' 00101659

טל: 02-5667103

הרצוג 55 י-ם

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

רוני שנית

אדריכלית

12.2.08

