



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מספר 11678

שינוי לתכניות מסי 4656

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11678

שינוי לתכניות מסי 4656

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.610 ד'.

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: קריית יובל

רחוב: סירני מספר: 2

גוש: 30414 חלקה: 23

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 216400 לבין 216450

רוחב: בין 629775 לבין 629825

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250.

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקני"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח

הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדו'.

התכנית היינה מנתה בלבד למעט מספר יחידות דיור מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין,

שטחי בניה מרביים.

ב. 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. במקרה של סתירה

ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

ג. מסמכי רקע נלווים:

1. דברי הסבר
2. תמונות
3. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

א. מהות התכנית:

1. הרחבת יח"ד במפלס + 5.65.
- ב. קביעת בינוי עבור תוספת לקומה ב' מפלס + 5.65 לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- ג. קביעת תוספת שטח בניה בהיקף של 89.45 מ"ר עיקרי.
- ד. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ה. קביעת שלבי ביצוע.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מחסנים וגדרות להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 4656 ובתוכנית 11678 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע

טבלת ייעודי קרקע וחכירות בנייה מסכמת.

מס' קומות מרבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										תכנית בנייה	מבטח (אחוז משטח המגרש)	מס' שימושים	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד שטח	
	סה"כ		שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים											
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 4656	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 4656	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 4656*	מבטח	מעל למפלט 0.00	מס' מגורים	שטח	מס' חלקה	שטח בדונם	מס' חלקה	יעוד שטח	
2	89.45	89.45	-----	-----	89.45	89.45	89.45	89.45	-----	-----	40	4	0.610	23			מגורים מיוחד	
+																		
קומה מובלעת																		
בחלל גג רעפים																		
1	89.45	89.45	-----	-----	89.45	89.45	89.45	89.45	-----	-----								

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

* שטח הבניה המאושרים כוללים את שטחי השירות ע"פ תב"ע 4656.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5א לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר תוספת בניה במפלס +5.65, לשם הרחבת יח"ד קיימת בבניין הכל בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנינה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת

- מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב.
- גובה הבניה המרבי כמצויין בנספח מס' 1 היינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.
- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה בלתי ניכרת בהתאם לתקנון חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ה – 2002.

6. מחסנים וגדרות להריסה:

המחסנים והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב לרבות אלה המסומנים בחלק הצפוני של התוכנית מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (מספר יחיד), שלעיל, להלן התנאים למתן היתרי בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח ב קני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.
- ג. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה גם הריסת עבירות הבניה ע"י נשוא הבקשה להיתר.
- ה. תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

חתימות:

בעלי הקרקע:

54584172 ת.ז.	טמסוט יוסף
58362468 ת.ז.	טמסוט אילנה
67933 ת.ז.	גיסין שושנה
679332 ת.ז.	גיסין שושנה
5458299 ת.ז.	משעלי עמרם
55955686 ת.ז.	משעלי שרה
4894521 ת.ז.	יונה יעקב
5045303 ת.ז.	יונה שרה

מגיש התכנית:

5458299 ת.ז. משעלי עמרם
55955686 ת.ז. משעלי שרה
רח' סירני 2 ירושלים
טל' 02-6410670

4894521 ת.ז. יונה יעקב
5045303 ת.ז. יונה שרה
רח' סירני 2 ירושלים
טל' 02-6422262

עורך התכנית:

אמיר שקולניק
רישיון: ה/32852
הנקרה 4/11
מעלה אדומים

אבנר אופק
ת.ז. 024098022
רישיון: 00107204
בית זית ת.ד. 15427
ד.נ. מטה יהודה מיקוד 90815
טל/פקס 5332865-02

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור דמי...
מס' 1678
מס' 8106

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: 20.09.2007
מס' 1678
מס' 8106
מס' 1678
מס' 8106