

8323010

-1-

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שנוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכניות מפורטת.
תכנית מס' 11654
שינוי מס' /___ לתכנית המתאר המקומית לירושלים

1. שם התכנית ומיקומה:

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז י-ם
29.04.08
נתקבל
תיק מס'

א.תכנית זו תקרא תכנית מספר 11654
שינוי מס' 06 /___ לתכנית מתאר ירושלים.

ב.גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

ג.שטח התכנית: 0.402 דונם.

ד.מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים

שכונה: כרם אברהם

רח': עובדיה 6

גוש: 30082

חלקה: 39

קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/525 לבין 220/500.

רוחב: 633/025 בין לבין 633/075.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

בשרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11654
הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה
בישיבה מס' 5108 מיום 9.8.08
מינהל תכנון

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250
 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בקנ"מ: 1:100
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים 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.

ג. מסמכי רקע נלווים:

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות
- ג. מסמך נלווה חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית:

- א. השלמת קומת גג לשם הרחבת יח"ד קיימת, תוספת קומת מגורים לשם הרחבת דיור לדירה שמתחתיה.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. השלמת קומת גג במפלס (+ 6.60) לשם הרחבת יח"ד קיימת.
 2. תוספת קומת מגורים במפלס (+9.60) לשם הרחבת יח"ד קיימת.הכל בהתאם. לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- ד. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בנין חדשים.
- ה. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 220 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות, מעל מפלס 0.00.
- ז. קביעת שלבי בצוע למימוש התכנית.
- ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ט. קביעת הוראות בגין חלק ממרפסת להריסה ופירוק סגירת מרפסות בחומר קל.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית: 11654, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

מס' קומות מירבי	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										שטח חלקה מס' חלקה מס' יח"ד שמושי	תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מפלס מעל למפלס מתחת	מפלס מעל למפלס מתחת	שטח חלקה שטח בדונם	מס' חלקה מס' חלקה מס' יח"ד	יעוד השטח
	סה"כ		שטחי שרות		שטחי בניה עקריים		שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	שטחים / קומות מתחת למפלס -0.00	סה"כ	סה"כ							
	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ											
4	694.19	220	474.19	68.22	625	220	405.97	0.00	0.43%	5	39	אזור מגורים מיוחד					
קומות מעל למפלס 0.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---					
קומות מתחת למפלס 0.00	694.19	220	474.19	68.22	625	220	405.97	0.00	0.43%	5	39	אזור מגורים מיוחד					

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים התאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד:

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד,
- ב. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5 שלעיל.
א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:
 1. השלמת קומת גג במפלס 6.60 + לשם הרחבת דיור קיימת.
 2. תוספת קומה אחת במפלס 9.60 + לשם הרחבת דיור קיימת.

הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ד. הוראות בינוי ופיתוח:

1. גובה גגות שטוחים יהיו כמסומן בנספח בינוי מס' 1.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
3. באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה שארית הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה עפ"י כל דין.
- ה. קווי הבנין המירביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - ו. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבנין הקיים, אל גג הבנין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.
 - ז. **שלבי בצוע:**
 - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
 - ח. **סטייה ניכרת:**
 - ❖ יחידות הדיור המירבי בבנין יהיה 5 יחידות דיור. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
 - ❖ גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב.
 - ❖ קווי הבנין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים.

ט. קולטי שמש על הגג:

1. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. גדר/מעקות להריסה:

מעקה מרפסת וסגירות קלות המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.


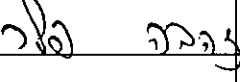
10. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6-n סטיה ניכרת, ו-6-z שלבי בצוע, 8/מעקה להריסה. להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:
א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

פרטים:

חתימות:

בעלי הקרקע

חתימות	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
	5380243	עובדיה 6	791940	זכריה	פלר
	5980243	עובדיה 6	839346	זהבה	פלר
		עובדיה 6	5063367	אליעזר	פולק
		עובדיה 6	79301	טובה	ורשבסקי
		עובדיה 6	79302	כרמלה	בנימין
		עובדיה 6	79303	דפנה	בן ארי
		עובדיה 6		סנפריד	אברמסון
		עובדיה 6	5977430	אהרון	שטרן
		עובדיה 6	05984384	חיה	מינצברג

מגיש התכנית

דוא"ל	מס' טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
	5380243	עובדיה 6	791940	זכריה	פלר

עורך התכנית

מס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
08176		02-6734030	רח' יהודה 14 ירושלים	505941	אילן	אפרת

תאריך: 05/08/07