

1010312

דף 1
תב"ע 11717

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11717

שינוי לתכנית מס' 3319, 3809

1. שם התוכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 11717 שנוי 1/06 לתכנית מס' 3809 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן התכנית).
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התוכנית: כ- 2.054 דונם
- 1.4 מקום התוכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת שמואל הנביא, בלוק מס' 5 - רח' עץ הדר
 - 1.4.2 גוש 30102. חלקה 142
 - 1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 221025 - 221100 לבין קואורדינטות רוחב 633600 - 633675 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
 - 2.1.4 גליון אחד של תכנית בינוי מנחה, הערוך בק.מ. 1:100. הנספח מנחה למעט יעוד הקרקע, גובה סופי של המבנה, מספר הקומות מעל פני הקרקע, וקווי הבנין. (להלן: נספח מס' 1)
- 2.2 יחס בין תוכניות:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים. במקרה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.
- 2.3 מסמכי רקע נלווים לתוכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית:
 - א. דברי הסבר.
 - ב. תמונות האתר.

3. מטרת התכנית:

- 3.1 מהות התוכנית: תוספת קומה למבנה קיים לשם הרחבת יחיד קיימות בקומה העליונה.
- 3.2 קביעת בניי לתוספת בנייה כמפורט להלן: תוספת קומה עליונה
- 3.3 תוספת שטח כ- 722 מ"ר, הכל שטח עיקרי, וקביעת שטחי הבניה המירביים במגרש לכ- 4885 מ"ר מתוכם שטחים עיקריים כ- 4836 מ"ר ועוד 49 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 הגדלת מס' הקומות המירבי מ- 4 קומות ל- 5 קומות מעל מפלס הכניסה.
- 3.6 קביעת הוראות בגין פירוק והריסה של חלקי בניין, שנבנו ללא היתר- כולל מרפסות זיזיות וסגירת מרפסות פתוחות.
- 3.7 קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3809, לגבי אזור מגורים מיוחד וההוראות שבתוכנית (מפורטת) מס' 11717 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								תכנית בניה מירבית - % משטח המגרש		מס' יח"ד	שטח חלקה ב- דונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות *		שטחי בנייה עיקריים		מעל מפלס	מתחת למפלס				
מוצר	מאושר	מוצר	מאושר	מוצר	מאושר	מוצר	מאושר בהיתר 95/997	0.00	0.00				
722	4163	5	4	---	49	722	4114	55%	0.00	56 יח"ד	2.054	142	אזור מגורים מיוחד
---	---	---	---	---	---	---	---	0.00	0.00				
722	4163	5	4	---	49	722	4114						

הערה לטבלה:
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו, ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992

5.2 איזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט לסירוגין בצבע צהוב וצבע תול, הוא אזורי מגורים מיוחד. וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3809 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחוייבים מההוראות המפורטות להלן:
- א. תותר תוספת קומה חמישית חלקית מעל 4 מאושרות, הכל כמפורט להלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 1:
 - ב. שטחי הבניה המירביים והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
 - ג. קווי הבניין המירביים יהיו כמסומן בתשריט בטוש אדום. תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד למרחק מירבי של 1.5 מטר מקו הבניין.
 - ד. גבה הבנייה המירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1, תותר סטייה של עד 1.00 מ'.
 - ה. מס' יחידות הדיור המירבי בחלקה לא יעלה על 56 יחידות הדיור הקיימות.
 - ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
 - ז. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום עם מפקדת הג"א.
 - ח. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים, וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה וורדיו, וכדומה. תובטח נגישות למתקנים לכל דיירי הבניין דרך חדר מדרגות.
 - ט. תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדס קונסטרוקציה וחישובים סטטיים.

5.4 שלבי ביצוע :

תוספת הבנייה על הגג תיבנה בהינף אחד לכל שתי יחידות הדיור הצמודות לגרם מדרגות משותף, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת .

5.5 גמישות :

5.5.1 לעת מתן היתר בנייה יותר שינוי של עד מטר מן המפלסים המצויינים בנספח מס' 1.

5.6 סטייה ניכרת :

לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. כל תוספת של יחידת דיור תחשב סטייה ניכרת.

6. חניה פרטית

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

7. חלקי בניין להריסה

חלקי הבניין המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה או פירוק ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה, כתנאי למתן היתר בנייה בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר בו מצויה הבנייה להריסה.

8. תנאים למתן היתר בנייה :

8.1 – תנאים למתן היתר בנייה הם :

8.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.1.2 הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, תזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום ותצורה של מסתורי כביסה.

8.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו :

קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא באלו תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. תוקף התכנית :

תוקפה של תוכנית זו למשך 20 שנה מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל ההוראות של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התוכניות התקפות בשטח התוכנית, ביום אישורה של תוכנית זו.

בעלי עניין בקרקע:			
תאריך	חתימה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
19.9.07	אלי ענין	41358631	צדוק רחל
		59020842	פיסקרוב לאה
		59020842	שמאש לאה
		7366511	שמאש אברהם
2.9.07	Sepke	4683314	עבוד סופי
1.9.07	צ'אקל	029632809	דגור אברהם
2.9.07	אבנר (ש' פוקס)	59143065	נמירובסקי אברהם
		6885652	איטח סולטנה
11.9.07	מ. ג.	306234840	רוס חיים שמחה
			מחבר יהונתן
		56429731	שרגא דוד
		59634758	ישועה חיים
		6877386	אונגר רבקה
		68802958	רושו טוני
4.9.07	א. ג.	035715689	צציק יוסף
		6880265	כץ אדיט
		6878129	בלומנפלד ברטה
		002374023	רשר חיים
	ד. ג. ג.	6878121	בריל גינדה
		310150271	ברייזכר צבי
11/9/07	ד' שניפלד	034342055	שיינפלד ישראל
		21337728	קרישבסקי דוד
5.9.07	ח' שניפלד	27858927	כהן אריה
4.9.07	ר. ג.	23842735	כהן רפאל
		6880311	נויהויז רוזה
11.9.07	ח' שניפלד	025678947	כהן שי
		2821627	לבנוני דב
8.9.07	ח' שניפלד	54703541	יצחקי ילון יצחק
		68726280	ביטון תמר
20.9.07	ח' שניפלד	037117512	מדר אביחי
		6440262	אלבו ניסים

		057272189	גלעדי דניאל
28.10.07	סימן סוף	022487508	עמרן דוד
		6877720	כהן סעודי
		5449654	ישראלובץ דוד
4/2/09	שלמי בקיה	5929472	שמואי משה
		068755255	עוזן חסיבה
3/9/07		59212951	פולק מזרחי רפאל
3/9/07	יצחק צבי אלין	2363056	סלומון יעקב
		59780528	נקי יעקב
		6877861	ברקובץ חיה
7/8/07	עמנואל דניאל מנחם	710122589	גרמן מרדכי
4/9/07		059817981	ירושלמי אליהו
17/9/07	ה זכאי	6788891	ברפי רנה
9/9/07	יוליא יקריה	028082337	יברוב יוסף
16.9.07	מנחם צבי שלמי	56190515	מהדיודה שלמה
		6874851	אמזלג יוסף
6.9.07	סימון סוף	5682548	מרקובסקי יצחק
6.9.07	מנחם (מ)	59184549	כהן ענת
		2210953	קליין ירמיהו
		068711811	רנד יוסף
4.9.07		27702448	פריזנד ישעיה

מגיש התכנית :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
פריזנד	ישעיהו	027702448	רח' שמואל הנביא, בלוק מס' 5 ירושלים	5818735		<i>P.L.</i>

עורך התכנית :							
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	מס. רישון +תאריך תוקף	חתימה :
מ. זיידמן	מיקי	01330113	הפלמ"ח 52, ירושלים	5635819 5636559 -052 2608672	zbarc@012.net.il	39934 15.02.07	<i>M. Zaidman</i>

M. Zaidman
אדריכל ומתכנן עירוני
052-2608672, 02-5635819

5/070725

תאריך: יולי 2007
שבט תשס"ז

דברי הסבר לתכנית

1. התכנית מתייחסת לבניינים המאכלסים אוכלוסייה מרובת ילדים בשכונת שמואל הנביא.
2. בבניינים אלו כבר בוצעה הרחבה ע"פ תכנית 3809. תכנית זו הציעה לקומות העליונות שתי אופציות להרחבת הדירה – א. הרחבה הצידה ע"ג גג התוספת של הקומות מתחת.
ב. הרחבה כלפי מעלה אל גג הדירה הקיימת, תוך כדי יצירה של קומה תמישית.
3. בחלק מן הבניינים בחרו באופציה השנייה, כך שבמתחם כבר קיימים בניינים בני 5 קומות.
4. בבניין נשוא תכנית זו, בחרו הדיירים בקומה העליונה, באופציה הראשונה ומימשו את זכויות ההרחבה שניתנו להם בתכנית 3809 (אושרה במאי 1989) על ידי הרחבה הצידה ע"ג תוספת הקומה שמתחת.
5. עתה, 16 שנה לאחר אשור התכנית הקודמת, שוב צר המקום והדיירים מבקשים לממש את האופציה לתוספת על הגג בנוסף לתוספת הצידה, שכבר בנוייה.

אדריכל מ. זיידמן

דצמבר 2005

