

1010222

דף 1
תב"ע 11057

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11057
שינוי לתכנית מס' 4657
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 11057 שנוי לתכנית מס' 4657
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התוכנית: 0.592 דונם.
- 1.4 מקום התוכנית:
 - 1.4.1 ירושלים, שכונת קרית יובל, רח' יאנוש קורצק 6
 - 1.4.2 גוש 30414 חלקה 72
 - 1.4.3 שטח בין קואורדינטות אורך 216658 - 216690 לבין קואורדינטות רוחב 629660 - 629625 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1.1 התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - 2.1.1 גיליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)
 - 2.1.4 גיליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100.
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבניה המוצע. התוכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בנין שהינם מחייבים. (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 מחייבים. 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.
 - ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התוכנית: תוספת בניה בבניין לשם הרחבת יחיד.
- ב. קביעת בניו לתוספת בקומת קרקע תחתונה, קומת קרקע וקומה א' הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בנין לבניה כאמור.
- ד. תוספת שטחי הבניה בהיקף של- 28 מ"ר (מתוכם 18 מ"ר שטחים עיקריים ו- 9.5 מ"ר שטחי שרות).
- ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ו. קביעת הוראות בגין מדרגות, גדרות ומבנה להריסה.
- ז. תיחום שטח עם זכות מעבר לצבור בצד מערב בהתאם לקיים בשטח.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 11057 ותוכנית 465, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

סח"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שירות				שטחי בנייה עיקריים				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		תכנית בניה מירבית - % משטח המגרש		מס' יח"ד	שטח חלקה ב- דונם	מס' חלקה	יעוד מגורש
	מוצע	מאושר בתכנית 4657	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 4657	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית 4657	מפלס	מפלס למתחם	מס' יח"ד	מס' חלקה				
25	25	2	9.5	9.5	9.5	4657	14.4	14.4	14.4	14.4	מפלס 0.00	מפלס 0.00	4	0.592	72	מגורים מיוחד		
3	3	1	-	-	-	מאושר בתכנית 4657	3	3	3	3	מפלס 0.00	מפלס 0.00	4	0.592	72	מגורים מיוחד		
568	28	540	9.5	9.5	9.5	מאושר בתכנית 4657	18	18	18	18	מפלס 0.00	מפלס 0.00	4	0.592	72	מגורים מיוחד		

הערה: * תב"ע 4657 אינה מגדירה שטחי שירות וכן שטח הבניה המותר הוא בהתאם לקווי בנין המופיעים ע"ג נספח הבניה, ולא בהגדרה מספרית/אחוזית.

**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניה ומחושבים לפי התקנות התכנון והבניה (הישוב שטחים בתכנית ובהיתר) התשנ"ב, 1992.

5.2. איזור מגורים מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזורים מגורים מיוחד.
חלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 4657 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- תותר בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס 2.40), קומת קרקע (מפלס +0.00) ובקומה א' (מפלס +2.85) לשם הרחבת יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח. ולמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה בסעיף 5 לעיל.
 - הוראות בינוי ופיתוח:
 - הבניה תבוצע כדוגמת הבניין הקיים. בניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה. אבני הפינה יבנו מאבן טובזה משולבת בטיח זהה לזה הקיים בבנין.

5.3. סטיה ניכרת

מס' יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח:

6. מדרגות, מבנה וגדרות להריסה:

מדרגות/מבנה/ גדר המותחמים בצבע צהוב בתשריט, מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המיועד להריסה ועל חשבונם.

7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (מספר יח"ד) 6 (גדר/מבנה/מדרגות להריסה) לעיל להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
 - הגשת תכנון מפורט לפיתוח שטח בקניימ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום ותצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.
 - תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:

קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם.

חתימת בעלי קרקע:

מנהל מקרקעי ישראל קק"ל
רח' יפו 216, שערי העיר, ירושלים
טל: 5318888-02

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה כפופה לאישור רשויות התכנון המוסמכות.

אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ז'ין אחר השטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים כגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזקן ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסד ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם

29-10-2007

בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית זכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות לבטל או בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פי זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין.

**עמליה אברמוביץ, מתכנתת המחוז
ממ"י - מרחוז ירושלים**

[Handwritten signature]

חוכרים:
רח' יאנוש קורצק 6
עזרא אלברט וסוזן
ת.ז. 6104383, 6485508
דוכן בתיה
ת.ז. 4139612
דוכן סאלם סאלם
ת.ז. 139611

חתימת מגישי התכנית:

[Handwritten signature]

עזרא אלברט וסוזן
ת.ז. 6104383, 6485508
רח' יאנוש קורצק 6, ירושלים
טל: 6411484-02

חתימת המתכנן:

עדנה ברנדס
אדריכלית (זדיוני ערים)

עדנה ברנדס
מ.ר. 29736 תוקף 15.2.07
ת.ד. 4520, ירושלים
טל: 1013256-02 : 5363559-02 פקס:
hbeb@isdn.net.il

