

1010364

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 11573

שינוי לתכנית מס' 3822 ב'

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11573 שינוי לתכנית 3822 ב'

1.2 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.011 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת: נווה יעקב
מתחם: רח' זווין 43

1.4.2 גוש חדש ארעי 30649 חלקה מס' [47] ארעי
גוש 30586 וחלק ממגרש מס' 31 לפי תב"ע 3822 ב'

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223:650 לבין 223:750
רוחב: בין 638:825 לבין 638:925
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית

2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

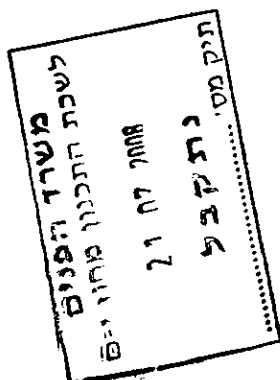
2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט)

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). התכנית הינה מנחה למעט גובה, מס' קומות וקני בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין המסמכים

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 בנספח. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.



2.3 מסמכי רקע

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות של הבנין.
- ג. הסכמת הדיירים לתכנית.
- ד. הצהרת האדריכל.

3. מטרות התכנית

מהות התכנית: תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי עבור תוספות בעמודות בחזיתות צפונית ודרומית לשם הרחבת יח"ד בכל הקומות.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת בנייה על גג הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימת באותו מפלס 8.40 +
- 3.4 קביעת תוספת שטח בנייה בהיקף של 309 מ"ר שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 3822 ב'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11573 ז.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסמכת

שטחים בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח החלקה	מס' החלקה	יעוד מגרש
סה"כ מ"ר		שטחי שרות		שטחי בנייה עיקריים		שטח מעל למפלס		תכנית בניה עיקרית מירבית (אחוז משטח המגרש)					
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת מפלס 00:00	מעל מפלס 00:00				
755.58	117.07	638.51	0	62.42	117.07	576.05	00:00	25%	25%	12	1.011	[47]	מגורים מיוחד
685.31	191.43	493.88	0.00	94.74	191.43	399.14	00:00						
1440.89	308.50	1132.39	0.000	157.16	308.50	975.19	סה"כ						

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותר תוספת בנייה בעמודות בחזית דרומית ובחזית צפונית במפלסי- 0:00 + 2.80, + 5.60 + 8.40 לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין הכל בהתאם למסומן בקו נקודה בצע אדום בנספח מס' 1.
2. תותר תוספת על הגג במפלס + 8.40 לשם הרחבת דירה מס' 12 קיימת באותו מפלס.
3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומוסתתת מאותו סוג, גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע.

הבניית תבוצע בעמודות שלמות בלבד, כל עמודה בהינף אחד ועל הגג בנפרד.

5.4 סטייה ניכרת

1. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו 12 מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.
2. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה (סטייה ניכרת מתכנית) תשס"ב 2002.

6. חניה

6.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

7. הריסת חלק מהמבנה

- 7.1 חלק מהמבנה המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועד להריסה ויהרוס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.
- 7.2 המחסנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועדים להריסה ויהרוס ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה.

8. תנאים למתן היתר בניה

- 8.1 תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי טעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קוי תאורה, /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 וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

- _____ 056386744 יעקב סעדיה ת.ז.
- _____ 323776963 קלמן פומרנץ ת.ז.
- _____ 56666977 עמית מימון ת.ז.
- _____ מנחם וילנסקי ת.ז.
- _____ 8335812 טוביה בלוי ת.ז.
- _____ 066169901 אליהו אמסבכר ת.ז.
- _____ 51710572 אילן נדב ת.ז.
- _____ 53642799 אבנר בן חרוש ת.ז. *(אבנר בן חרוש)*
- _____ 025113572 נחמיה רוזנפלד ת.ז.
- _____ 29510858 יוכבת לדרמן ת.ז.
- _____ 28132264 אברהם לוי ת.ז.

מינהל מקרקעי ישראל

(מנשה) _____ ת.ז. ~~5832236~~

מגיש התכנית

(אילן) _____ ת.ז. 025533902 יצחק וינטקוק

חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

מס' רשיון: 43555

סל: 585-7065 ת.ז.

מזכירות אולגה
אולגה מוסייב
רשיון מס' 43555

תאריך: 20/6/08

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית נג' 1573
 חלוקת שטח 25.508 35.07
 משרד הפנים ירושלים