

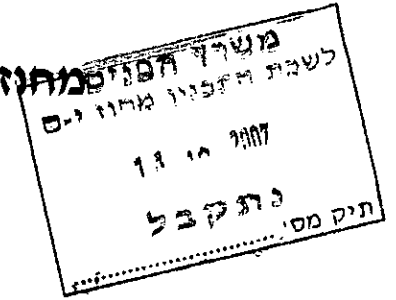
משרד הפנים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 10919

שינוי לתכניות מס' 2874

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10919

שינוי לתכניות מספר 2874

ושינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

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

1.3. שטח התכנית: 0.179 ד'

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: זכרון משה רחוב: פרי חדש

1.4.2. גוש: 30067

חלקה: 10

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220/645 לבין 220/660

רוחב: בין 632/720 לבין 632/740

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

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

2.1.2. גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100. הכוללת תכניות הקומות הזיתות וחתכים,

ת. פיתוח שטח.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקוי בנין שהינם מחייבים.

2.2 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 המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
א. דברי הסבר.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : הכשרת שטח בקומת המרתף, בקומת הבניים ובחלל הגג.
- 3.2 הכשרת שטח בקומת המרתף חלקו עיקרי וחלקו שטחי שירות עפ"י נספח בינוי מס' 1.
- 3.3 הכשרת שטח במפלס 802.50 כחלל שירות בגובה כולל של 2.20 מ', עפ"י נספח בינוי מס' 1.
- 3.4 הכשרת שטח חלל גג הרעפים לשימוש עיקרי
- 3.5 קביעת שטחי בנייה בהקף של 366.6 מ"ר, מהם 290.9 מ"ר שטחים עיקריים ו- 75.7 מ"ר שטחי שירות.
- 3.6 קביעת גובה קירות הבניין ותחילת שיפוע הגג על 811.90.
- 3.7 קביעת גובה שיא גג הרעפים על 814.50.
- 3.8 קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים לרבות השינויים שבתכניות 2874, 2874 א' ו- 2874 ב'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

ס"ה"ב (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מס' בתכנית	מס' יח"ד			
55.5	203.2	3.5	2.5	55.5	203.2	95/223	מאושר בתכנית מס' 95/223	מס' 0.00	מס' 65%	0.179	10	מגורים מיוחד
77.7	30.2	1.5	1	56.5	~	~	שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00	מס' 62%	2			
133.2	233.4	5	3.5	112	203.2	0.00	סה"כ					

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים למעט חנייה תת-קרקעית, בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קוים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. תותר הגבהת תחילת שיפוע הגג לשם הכשרת חלל הגג לשימוש עיקרי.
2. תותר הכשרת חלל תת קרקעי בקומת מרתף לשימוש עיקרי ומחסנים, הכל בהתאם למסומן בקו אדום בנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
3. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת הקיים, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 סטייה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 שלבי ביצוע

הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיף 5.3 (סטייה ניכרת) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

7.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות

שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 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.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון	כתובת	טלפון	דוא"ל
דמבו	ג'סיקה-אן	75504735	רחוב פרי חדש 14 ירושלים	050-560 33 05	

Jessica

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	דרכון	כתובת	טלפון	דוא"ל
דמבו	ג'סיקה-אן	75504735	רחוב פרי חדש 14 ירושלים	050-560 33 05	

Jessica

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
שרקי	דוד	013556956	רח' חבד 41 העיר העתיקה ירושלים, 97500	02-6282911	cherki@jbw.co.il
				מס.רשיון 32314	

דוד שרקי
אדריכל
חב"ד 41, ירושלים 97500

[Handwritten signature]

תאריך:

<p>משרד הפנים מחוז ירושלים 10919 אישור תכנית מס' _____ ועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום 10.10.06</p>	<p>משרד הפנים מחוז ירושלים 10919 חקדתי תכנית מס' _____ ועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום 10.10.06</p>
<p>מינהל תכנון יו"ר הת"ת</p>	<p>יו"ר הועדה</p>