

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 10972
 שינוי לתוכנית 1511 ולתכנית ת.מ. 62

1. שם התכנית ותחולתה:

1.1 תכנית זו תיקרא תכנית מס' 10972
 שינוי לתוכנית 1511 ולתכנית ת.מ. 62.

1.2 גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.

1.3 שטח התוכנית כ- 225 מ"ר

1.4 מיקום התוכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים
 שכונה: סנהדריה
 רחוב: שאול המלך
 בית מספר: 27

1.4.2 גוש: 30106, מוסדר
 חלקה: 95

1.4.3 קואורדינאטות עפ"י רשת ישראל החדשה:

אורך: 220/825 - 220/875

רוחב: 633/900 - 633/925

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התוכנית:

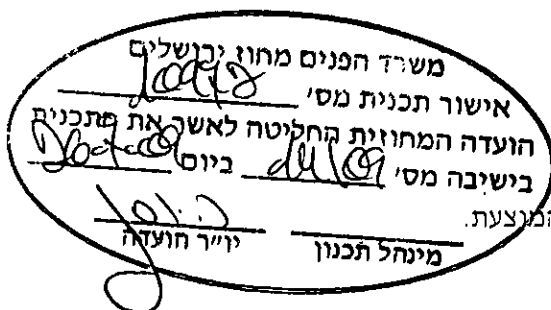
2.1.1 התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
 (להלן: הוראות התכנית),

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

2.1.3 נספחים:

גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100
 (להלן נספח מס' 1).

תוכנית הבינוי והפיתוח מבטאת את נפחי הבנייה המנוצעת.



התוכנית מנחה בלבד למעט מספר יח"ד, נפחי הבנייה, מספר קומות, גובה וקווי הבניין המרביים.

2.2 יחס בין מסמכי התוכנית :

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התוכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התוכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע גלויים :

לתוכנית גלויים המסמכים הבאים כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התוכנית :

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות.
- ג. היתר בנייה קיים בחלקה.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : הרחבות דיור.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 3 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבנויים הבאים בשטח :
 - 3.3.1 הרחבות דיור ל- 5 יח"ד.
 - 3.3.2 תוספת מרפסות זיזיות בהתאם לנספח הבינוי.
 - 3.3.3 קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.
 - 3.3.4 הבנייה המוצעת הינה 397.3 מ"ר מתוכם 338.8 מ"ר שטחים עיקריים ו- 58.5 מ"ר שטחי שירות.
 - 3.3.5 תוספת קומה ע"ג גג קיים להרחבת דיור ליח"ד מס' 5.
 - 3.3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התוכנית.
 - 3.1.7 קביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.
 - 3.3.8 קביעת הוראות בגין מבנים, גדרות ומרפסת להריסה.
 - 3.3.9 קביעת מס' הקומות ל- 3 מעל מפלס ה- 0.00 ו-2 קומות מתחת למפלס 0.00.
 - 3.3.10 קביעת שימושים למגורים בלבד.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 1511. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב וחום הינו אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 שימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הרחבת יח"ד.
2. תוספת בניה מעל מפלס $0.00 \pm$ במפלס $+6.00$ להרחבת יח"ד מס' 5.
3. מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 5 יחידות דיור הקיימות. לא תותר כל תוספת יח"ד אלא הרחבות דיור בלבד.
4. תותר הקמה של מרפסות זיו ליח"ד קיימות בהתאם לנספח מס' 1.
5. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוג סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותת אסורה.
6. גג הבניין יהא גג שטוח בהתאם להנחיות הבינוי בנספח מס' 1.
7. באחריות יזם התוכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.
8. מתקנים משותפים על גג קיים יועתקו על חשבון היזם לגג הקומה העליונה.
9. תוספות הבנייה להרחבת קומות קיימות ותוספת הקומה במפלס $+6.00$ תחייב מיקום סולם ותאפשר הגעה עד למפלס גג עליון לטיפול ואחזקת מתקנים טכניים משותפים ע"ג גג שטוח עליון. גודל פתח עליה לגג הינו 1.2×1.2 מ'.
10. הבנייה הקיימת בתחום הדרך מיועדת להריסה. ההריסה בפועל תבצע רק עפ"י דרישת העירייה וללא כל דרישת פיצוי.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.4 גמישות:

יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.5 סטייה ניכרת:

- 5.5.1 מס' יח"ד המרבי בתוכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתוכנית) התשס"ב-2002
- 5.5.2 גובה הבנייה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו (פרט ל 0.5 מ' גובה) תיחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- 5.5.3 קווי הבנייה המפורטים בתשריט התכנית הנם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002

6. תנייה:

מספר מקומות התנייה יקבע על פי התקן התקף באזור זה לעת מתן היתר הבנייה.

7. בניין, גדר ומרפסת להריסה:

הגדר, הבניינים וכל המרפסות ו/או סגירות המרפסות שנבנו ללא היתר המסומנים בנספח ובתשריט בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי לקבלת היתר בנייה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בנייה:

- 8.1 בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חנייה) ו-7 (הריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בנייה הנם:
- 8.1.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.1.2 לא תותר כל תוספת יח"ד בגין תוספת הבנייה המוצעת בתוכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- 8.1.3 הגשת תכנית פיתוח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, חתכים, חזיתות וציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן.
- 8.1.4 היתר הבנייה יכלול תוכנית לפיתוח החצר.
- 8.1.5 תיאום חזיתות, פתחים, חומרי גמר וחיפויים עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו.
- 8.1.6 אישור קונסטרוקטור.
- 8.1.7 הצגת פתרון איוורור לכל החדרים.

- 8.1.8 הצגת פתרון למזגנים.
- 8.1.9 ביצוע בפועל של חיפוי מבנה בהתאם לחיפויים שיקבעו בהיתר הבנייה.
- 8.1.10 הסרת חיווט וצנרת מחזיתות המבנה.
- 8.1.11 תנאי להיתר בנייה יהיה הריסה בפועל של המרפסת בחזית המזרחית במפלס +3.00 בשל קרבתה לקו בניין 0 כלפי חזית הרחוב.
- 8.1.12 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב/ואו דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויין 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 בזה תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות ואת כל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9. הפקעה:

- 9.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188 ב', מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חמוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה וחפץ.

10. קולטי שמש על הגג:

- 10.1 בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- 10.2 הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

11. חלוקה ורישום:

- 11.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
- 11.2 תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) תוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 11.3 לא הוגשה תוכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בנייה ראשון בשטח.

12. החדרת מי נגר עפ"י תמ"א 334/ב'1.4:

- יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון" חצץ, חלוקים וכו').

בעלי הקרקע:

.....
.....

בן יהודע יצחק מאיר ת.ז. 011584869
בן יהודע שרה ת.ז. 027429950

.....
.....

מזרחי נעמי ת.ז. 55980023
מזרחי דליה ת.ז. 07463254
(נמכר לנח ורדה ושמואל)

.....
.....

נח שמואל רוני ת.ז. 55342059
נח ורדה חנה ת.ז. 57358046

.....
.....

מגישי התכנית: בן יהודע יצחק מאיר ת.ז. 011584869
בן יהודע שרה ת.ז. 027429950
רחוב שאול המלך 27, סנהדריה
ירושלים 94182

.....
.....

נח שמואל רוני ת.ז. 55342059
נח ורדה חנה ת.ז. 57358046
רחוב שאול המלך 27, סנהדריה
ירושלים 94182

מילי-רננה חריג
אדריכלות ומתכננת ערים
מג. 80958
אדרטי אשתי - מודרני
מהנדס אדריכלות ומתכננת ערים
רח' האומ' 16, ירושלים 02-6795759
עוסק מורשה 010879393

המתכנן: ארכטיק אדריכלים ומתכנני ערים
נילי-רננה חריג & יאן טנדרוולד אדריכלים ומתכנני ערים
מס' רשיון 80958
רחוב ינאי 3, ת.ד. 4635 ירושלים 91046
טלפון: 025619791 פקס: 026259797

.....
17.5.2010

תאריך ומקום: