

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

תכנית מס' 11511

שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים

שינוי לתכנית מס' 3603ב'

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית ומיקומה

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא, תכנית מתאר מקומית מס' 11511 שינוי לתכנית המתאר המקומית לירושלים שינוי לתכנית מס' 3603ב' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן התכנית).

1.2 גבולות התכנית

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית

כ - 0.710 דונם

1.4 מקום התכנית

1.4.1 ירושלים, שכונת פסגת זאב מזרח, רחוב משה גבירצמן מס' 19

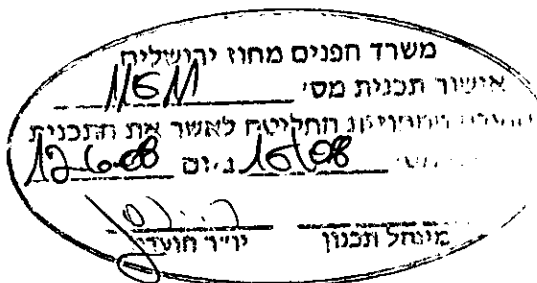
1.4.2 גוש 30689 (גוש חדש), חלקה (ארעית) 27.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 223.850 לבין 223.900

רוחב : בין 636.550 לבין 630.575

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

2.1 מסמכי התכנית

- 2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית"),
 - 2.1.2 גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: "התשריט")
 - 2.1.2 נספח : גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1).
- התכנית הינה מנחה למעט גבה, קווי בניין, ומס' יח"ד – שהוא מחייב.

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 כן נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית : תוספת בנייה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בינוי לתוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבניין, בכל הקומות
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 208 מ"ר, (שטחים עיקריים).
- 3.5 שינוי קווי בניין 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 המתאר המקומית ירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 33603, וההוראות שבתכנית מתאר מקומית מס' 11511 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי הקרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת :

יעוד חלקה	מס' חלקה	שטח חלקה בדונם	מס' יחיד	תכנית בניה מירבית – % משטח המגרש
				מעל מפלס 0.00
				מתחת למפלס 0.00
מגורים מיוחד	27 ארעית	0.710	8 יחיד	42%
				52%

חלקה 27 ארעית (מגורים מיוחד) - שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)

שטחי בנייה עיקריים			שטחי שירות			מס' קומות			סה"כ כללי		
מאושר בהיתר	מוצע	סה"כ	מאושר בהיתר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ	מאושר	מוצע	סה"כ
91/335.2			91/335.2								
468	84	552	---	---	---	2	2	468	84	552	שטח/ קומות מעל מפלס 0.00
350	124	474	78	---	78	2	2	428	124	552	שטח/ קומות מתחת למפלס 0.00
818	208	1026	78	---	78	4	4	896	208	1104	סה"כ

הערה לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו. השטחים המאושרים מחושבים ע"פ כללי תכנית המתאר לירושלים. השטחים המוצעים מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992

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

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבנייה מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי : תותרנה תוספות בכל הקומות, לכל יחיד הקיימות בבניין לשם הרחבתן, הכל בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובקו אדום בנספח מס' 1.

5.2.4 הוראות בנייה ופיתוח : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

5.4 שלבי ביצוע :

תותר בנייה בשלבים. הבנייה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד'), יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה בנוי תיקני, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

5.6 סטייה ניכרת :

מספר יחידות הדיור הינו מחייב.

לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו, ותירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח, וכל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (2002 – התשס"ב).

6. חנייה

6.1 מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בנייה.

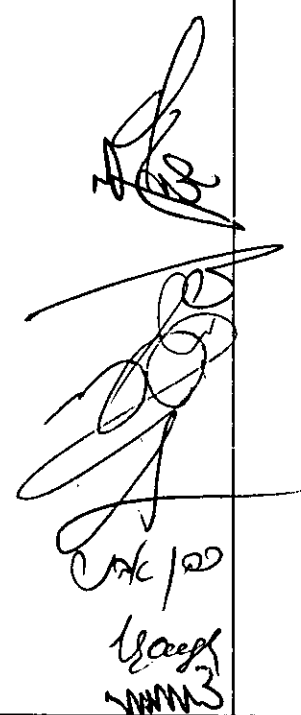
7. הריסה

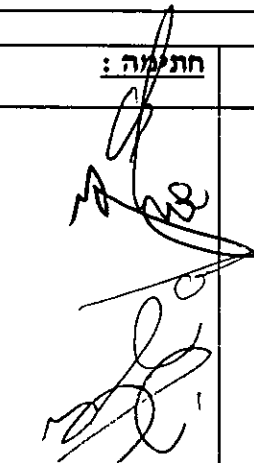
המבנים המסומנים בנספח בצבע צהוב מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי בקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה, ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בחלק זה של הבניין.

8. תנאים למתן היתר בנייה

8.2 – תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם :

- 8.2.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2.2 הגשת תכניות פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.
- התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים : העמדת הבניין, מפלסי בניין ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החנייה הנדרשת ותכנית שיוך חנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום ותצורה של מסתורי כביסה.
- 8.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה או מי מטעמו :
- קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו דרך ואו עמוד תאורה ואו קווי תאורה ואו 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.

בעל הקרקע ובעלי הנכסים בבניין :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
מנהל מקרקעי ישראל			רח' יפו 212, ירושלים	5318888		
אדרי	יעקב	33779034		5835964		
אוחיון	יצחק	025560152	רח' משה	5830661		
אסוס	דוד	069598654	גבירצמן 19	9709329		
כהן	יוסף	59811620	ירושלים	6561650		
שבתאי	יוסף	053613493		5824485		
נוגריאן	רבקה					
כהן	אבנר					
דאשר	גלינה					
צמח	מירי					

מגיש התכנית :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
אדרי	יעקב	33779034		5835964		
אוחיון	יצחק	025560152	רח' משה	5830661		
אסוס	דוד	069598654	גבירצמן 19	9709329		
כהן	יוסף	59811620	ירושלים	6561650		
שבתאי	יוסף	053613493		5824485		

עורך התכנית :						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	חתימה :
זיידמן	מיקי	01330113	הפלמ"ח, 52 א', ירושלים	5635819 -052 2608672	zbarc@ 012.net.il	<p>מ. זיידמן</p> <p>אדריכל ומתכנן עירוני</p> <p>052-2608672, 02-5635819</p> <p>30934</p> <p>15.02.07</p>