

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 11640

שינוי לתוכנית מספר 4659

ולתכנית המתאר ל-ים

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11640, שינוי לתוכניות מס' 4659
 - 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
 - 1.3. שטח התכנית: 0.912 דונם.
 - 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: קרית יובל, רח': אברהם ניסן 16
 - 1.4.2. גוש 30414, חלקה: 174
 - 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 216675 לבין 216725
 - רוחב: בין 629475 לבין 629525
- הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התוכנית:
 - 2.1.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 - 2.1.2 גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים:
 - א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.

התכנית כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.
- 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 המצוין 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.

ב. תמונות מהשטח.

ג. חישוב שטחים

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: תוספת שטחים ליח"ד קיימות.
- 3.2. קביעת בינוי עבור מפלסים: בקומת מרתף מפלס -2.80 קומת קרקע מפלס 0.00 קומה א' מפלס +3.00, ועליית גג מפלס +6.00.
- 3.3. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 116.27 מ"ר שטח עיקרי ושירות.
- 3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. הגדלת מס' הקומות מ-2 קומות וגג רעפים ל-2 קומות וגג רעפים, וקומה מתחת למפלס 0.00.
- 3.6. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8. קביעת הוראות בגין מדרגות, גדרות ומחסן להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 4659 וכן בתוכנית 11640, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת ייעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מוצע	מס' קומות מאושר	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה זמנית (מ"ר)	שמושים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה
		מוצע	מאושר	סה"כ	מאושר בתוכניות	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מאושר בתוכניות	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מאושר בתוכניות						
1	+ 2 עלית גג	75.20	302.85	115.06	75.20	39.86	303.56	41.07	262.49	41.07	262.49	0.00	0.00	0.21	מגורים	2	0.475	174	אזור מגורים מיוחד
3	2	116.27	342.71	155.42	75.20	80.22	303.56	41.07	262.49	41.07	262.49	0.00	0.00	0.00					
		458.98																	

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתוכניות ובהיתרים) (התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם פסים חומים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1. השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2. זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה שבסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות

וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת

אסורה.

ב. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה.

שאריות הפסולת תפונה לאתר הטמנה מורשה על-פי כל דין.

5.3. שלבי ביצוע:

5.3.1. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת:

5.4.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו

ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

מספר יחידות הדיור המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-

2002.

5.4.2. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה

ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב

2002.

5.4.3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול

המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה

(סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. שצ"פ

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוקה הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר המקומית לירושלים ותכנית מספר 3749 לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

7. דרכי

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.

8. גדר מדרגות ומחסן להריסה

חריגות הבניה המסומנים בצהוב מקווקו בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), ו-8 (הריסה) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

9.1.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.1.2 הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3 תאום תשתיות עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו 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. על היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל
רח' יפו 216, ירושלים
טל: 02-5318888

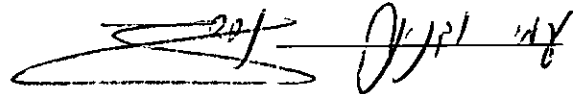
סקרה דוד ת.ז. 024941601

סקרה נורית ת.ז. 025106758

וקנין ורד ת.ז. 2387035

וקנין עמי ת.ז. 5742731

כתובת: אברהם ניסן 16 ירושלים



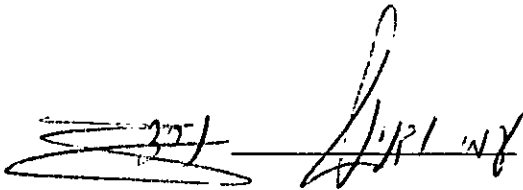
מגיש התוכנית :

שם: וקנין עמי

ת.ז. 5742731

רח' אברהם ניסן 16 י-ם.

טל: 052-3287896



חתימת המתכנן :

זום אדריכלים בע"מ

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

רגני שנית
(אדריכלית)
25.5.09

