

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 11600
 שינוי לתכנית מס' 1420 ותרש"צ 5/19/5

1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 11600, שינוי לתכנית מס' 1420 ותרש"צ 5/19/5
 ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
 ג. שטח התכנית 717 מ"ר
 ד. מיקום התכנית:
 ירושלים שכונת רמת אשכול
 רחוב רמת הגולן מס' 15
 גוש 30245 חלקה 118

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 220,980 לבין 221,015
 רוחב: בין 634,315 לבין 634,350
 הכל עפ"י גבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- א. מסמכי התכנית:
 1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 2. גליון אחד של תשריט, הערוך בק"מ 1:250
 3. נספחים:
 תכנית בינוי (נספח מס' 1) הערוך בק"מ 1:100. תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בניה מירביים שהינם מחייבים.
 ב. 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 יתולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

ג. מסמכי רקע נלווים :

לתכנית נלווים המסמכים הבאים כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

1. דברי הסבר
2. תמונות של החזיתות
3. חישוב שטחים

3. מטרת התכנית:

א. מהות התכנית :

תוספת שטחי מגורים בכל המפלסים לשם הרחבות יח"ד קיימות.

ב. קביעת בניו לתוספות בניה, לשם הרחבת יחידות דיור קיימות בבנין, כמפורט להלן :

1. קומת קרקע תחתונה : קביעת בניו עבור תוספת שטח מילוי לשטח עיקרי.
קביעת בניו עבור תוספת קומת עמודים מפולשת לשטח עיקרי.
קביעת בניו עבור תוספת בניה מזעריות.
קביעת בניו עבור תוספת מחסן.

קומה קרקע עליונה : קביעת בניו עבור תוספת שטח פטיו לשטח עיקרי.
קביעת בניו עבור סגירת מרפסת שרות מקורה והפיכתה לשטח עיקרי.
קביעת בניו עבור תוספת בניה מזערית.
קביעת בניו עבור הרחבת מרפסת פתוחה קיימת כפי המאושר בהיתר מקורי.

קומה א' : קביעת בניו עבור הפיכת חלל פטיו לשטח עיקרי.
קביעת בניו עבור סגירת מרפסת שרות מקורה והפיכתה לשטח עיקרי.

ג. קביעת שטחי הבנייה מרביים בהיקף של 780 מ"ר, מהם 703 מ"ר שטחים עיקריים ו-77 מ"ר שטחי שירות.

ד. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת הבניה המוצעת.

ה. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ו. קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 1420. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. טבלת יעודי קרקע :

טבלי יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מספר קומות מרבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים												שמושים	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מספר חלקה	יעוד השטח
	סה"כ			שטחי שרות			שטחי בנייה עיקריים			תכנית בניה מרבית (אחוז משטח המגרש)							
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית ובהיתר 05/427	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית ובהיתר 05/427	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית ובהיתר 05/427	מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00						
2	497	120	377	25	25	25	473	120	353					2	717	118	מגורים מיוחד
1	283	184	99	52	- 46	99	230	230									
3	780	304	476	77	- 46	124	703	350	353								

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

* הערה - בקומת הקרקע (מפלס 3.00-) מבקשת התכנית להמיר מ"ר 49.60 משטח שרות מאושר לשטח עקרי מוצע. כמו"כ מבקשת התכנית להוסיף מ"ר 3.32 שטח שרות למחסן. ע"פ תחשיב זה שטח שרות מוצע במפלס זה הינו: $98.80 - 49.60 + 3.32 = -46.28$ (כשהתוספת המוצעת בפועל היא מ"ר) 3.32.
 לעומת זאת, שטח עיקרי מוצע הינו: $230.37 = 49.60 + 180.77$ (כשהתוספת המוצעת בפועל היא מ"ר) 180.77.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וקווים שחורים אלכסוניים הוא אזור מגורים 3 מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

- א. תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת יח"ד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- ב. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.
- ג. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

5.3 שלבי ביצוע:

תוספות הבניה יבוצעו בהינף אחד לכל אגף בנפרד.

5.4 מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב.

מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.5 סטייה ניכרת:

תוספת יח"ד, הגדלת שטחי הבנייה, ו/או צמצום קווי הבניין מעבר למאושר בנספח מס' 1 יהווה סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.6 הוראות נוספות:

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

6. הריסה:

סגירת המרפסות המסומנות בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותפורק כתנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית.

7. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (מס' יח"ד מרבי), 5.5 (סטייה ניכרת), שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

7.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2 הגשת תכנית מפורטת בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימום ופנורמות, ואופן הסרתן, פרטים לביצוע פרגולות, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

7.3 תיאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו:

קביעת דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קווי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

8. החדרת מי נגר ע"פ תמ"א 34ב' / 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, וכד').

חתימות:

בעלי הקרקע:					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	חתימה
סינקלר	יעקב אשר	דרכון בריטי 701653737	רמת הגולן 15 י-ם		יסקי אבי סינקלר
בורשטיין	הרולד	314016098	רמת הגולן 15 י-ם		
אופיר	משה	51143543	רמת הגולן 15 י-ם		
זייטמן	חיה	דרכון ארה"ב 203237868	רמת הגולן 15 י-ם		

מגיש התכנית:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימה
סינקלר	יעקב אשר	דרכון בריטי 701653737	רמת הגולן 15	02-5812556		יסקי אבי סינקלר

המתכנת:						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון	חתימה
בוטבול	אבירם	2814591-0	054-2060099	bolak@actcom.net.il	00109290	בועז אבירם-אדריכל בועז אבירם-אדריכל

תאריך: 21-5-09

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1100
 תעודת זהות: 809 ביום 20.5.09
 מינהל תכנון
 נ"ר חתום