

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 11079.

שינוי לתוכנית מספר 4383.

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 11079, שינוי לתוכניות מס' 4383.
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.068 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:
 - 1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: בית ישראל, רח': בית ישראל מס' 26.
 - 1.4.2. גוש 30087, חלקה: 211
 - 1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 221275 לבין 221300
 רוחב: בין 632975 לבין 633025
 הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1. התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- 2.2. גיליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
- 2.3. נספחים:
 - 2.3.1. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) בקנ"מ 1:100.
 התכנית כוללת:
 - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
 התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין ושטח בנייה שיהיו מחייבים כמצוין בנספח מספר 1.
 - 2.4. 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.

2.5. מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מהשטח.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 שינוי אזור מגורים מ אזור מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 מהות התכנית: השלמת קומת מרתף לשם הרחבת קומת מרתף ותוספת בנייה בקומת הקרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת.
- 3.3 קביעת בינוי עבור מפלסים: -2.50, +0.00.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 59.90 מ"ר וקביעת שטחי בנייה מרבים בהיקף של 189.05 מ"ר, מהם 107.81 מ"ר שטחים עיקריים ו-81.24 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת שימושים עבור שטח שירות.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכניות 4383. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11079 זז.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

מס' קומות מרבי	סה"כ (מ"ר)				שטחי שירות				שטחי בניה עיקריים				שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)		מס' חלקה	שטח החלקה בדונם	מס' יח"ד	שמושים	תכנית בניה מיריבית (אחוז משטח המגרש)	מס' חלקה	יעודי חלקה				
	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות	סה"כ	מוצע											
3 קומות	126.35	2.21	124.14	18.54	57.69	18.54	107.81	2.21	105.60	4383	4383	105.60	4383	211	0.068	2	מגורים	מעל מפלס 0.00	מגורים	מגורים	מיוחד				
השלישית																									
מובלעת																									
לתוך הגג																									
הרעפים																									
	62.70	57.69	5.01	62.70	57.69	5.01	107.81	2.21	105.50																
	189.05	59.90	129.15	81.24	57.69	23.55	107.81	2.21	105.50																

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

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין 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. סטייה ניכרת:

5.3.1. 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.

5.3.2. מספר הקומות המרבי כמצוין בנספח 1, הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

5.3.3. 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.

5.3.4. 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.

5.4. הוראות נוספות:

5.4.1. תחנת שנאים – לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת חשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5.4.2. אנטנות טלוויזיה ורדיו – בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.

5.4.3. קולטי שמש על גג – בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים) הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.4.4. שילוט – לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשמ"ט - 1980.

6. חניה:

6.1. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (סטייה ניכרת), 6(חניה), להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1. תנאים למתן היתר בנייה בכל מגרש המיועד לבנייה הם:

7.1.1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי

מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2. 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, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3. 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 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 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.

7.1.4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה עמידה בתקנות לעניין אזורי.

חתימת בעלי הקרקע :

חמד משה, ת.ז. 64768898
רח' בית ישראל מס' 26, ירושלים.

~~חמד משה~~

מגיש התוכנית :

שם: חמד משה
ת.ז. 64798898
רח' בית ישראל מס' 26, ירושלים.
טל:

~~חמד משה~~

חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רשיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל: 02-5667103

פקס: 02-5667103 / שלוחה 6

רוני שנית
אדריכלית
20.4.09

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1109
חועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום 15.4.09
לשנייה מס' 1109
מינהל תכנון יו"ר חועדה