

**מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית נקודתית מפורטת להרחבות דיור**

תכנית מס' 10409

שינוי לתכנית מס' 4414

תכנית מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

1. שם התכנית ומקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' שינוי לתכניות 4414

1.2 גבולות התכנית: קו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1.437 דונמים

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונת: נווה יעקב
מתחם: רח' זוין 8

1.4.2 גוש 30649 חלקה מס' [18] ארעי
גוש 30586 חלק ממגרש מס' 9 לפי תב"ע 3822 ב' ו - 4414

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223:650 לבין 223:620
רוחב: בין 638:715 לבין 638:760
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

2. מסמכים התכנית, היחס בניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית

2.1.1 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

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

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). התכנית הינה מנחה למעט גובה, מס' קומות ומס' יח"ד בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין המסמכים

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 בנספח. במידה של סתירה בניהם, יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית.

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות של הבנין.
- ג. הסכמת הדיירים לתכנית.
- ד. הצהרת האדריכל.

3. מטרות התכנית

מהות התכנית: תוספות לשם הרחבת יח"ד קיימות בבנין.

- 3.1 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי עבור תוספת קומה ותוספות בעמודה בכל הקומות לשם הרחבות יח"ד קיימות בבנין.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף 506.16 מ"ר, כולם שטחים עיקריים.
- 3.4 הגדלת מס' הקומות המרבי מ-4 קומות ל-5 קומות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 קביעת תנאים למתן היתר לבנייה.
- 3.7 קביעת הוראות בגין מרפסות וסככה להריסה.

4 יחס לתכניות אחרות

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מס' 62 (לרבות שינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' ובתכנית 4414. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10409 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסמנת

שטחים בנייה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												
סה"כ מ"ר	מספר קומות		שטחי שרות		שטחי בנייה עיקריים		תכנית בנייה עיקרית מירבית		מס' יח"ד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת מפלס 00:00	מעל מפלס 00:00				
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מתחת מפלס 00:00	מעל מפלס 00:00				
903.39	174.5	728.89	0	0.00	174.5	728.89	שטח מעל למפלס 00:00					
786.70	331.66	455.04	0	103.09	331.66	351.95	שטח מתחת למפלס 00:00	25%	14	1.437	[18]	מגורים
1690.09	506.16	1183.93	0.000	103.09	506.16	1080.84						

הערות לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים חום צהוב באלכסון הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים בלבד.

5.2.2 זכויות הבנייה מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 לעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1. תותר תוספת אגף בחזית מזרחית של הבניין לשם הרחבת יח"ד הקיימות בכל הקומות.
2. תותר תוספת קומה לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומה שמתחת, הכל בהתאם למסומן בקו נקודה בקו נקודתיים בצבע אדום בתשריט.
3. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומוסתתת מאותו סוג, גיוון וסיתות אבן הבניין הקיים, הבנייה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע.
התוספות בעמודה יבוצעו בהינף אחד ועל הגג ייבנו בהינף אחד.

5.4 סטייה ניכרת
מס' יח"ד המירבי בבניין הינו 14 וגובה הבניין ומספר הקומות הינם מחייבים. מודגש בזאת כי לא תותר תוספת יח"ד בגין תוספת בנייה המוצעת בתכנית זו ותרשם על-כך הערה אזהרה בספרי המקרקעין ע"י בעלי הקרקע ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה בשטח. כל סטייה מהוראה זו תחשב סטייה ניכרת לפי תקנות חוק התכנון ובנייה (התשס"ב – 2002).

6. חניה

6.1 הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

7. פירוק סככות והריסת מחסן

הסככות הנמצאות בקומה הראשונה המסומנות בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועדות לפירוק ויפורקו ע"י מגיש להיתר כחלק המבנה המיועד לפירוק ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה. המחסן הנמצא בחצר הבניין המסומן בקו צהוב בתשריט ובנספח מיועד להריסה ויהרוס ע"י מגיש להיתר כחלק המבנה המיועד לפירוק ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בנייה

8. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף על הנאמר בסעיפים לעיל, להלן התנאים למתן היתר בנייה:

- 8.1 תיאום תכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.2 הגשת פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי טעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה הנדרשת תכנית שיוך ההחניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות, ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם לחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לצביעת פרגולות, באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון למעלית, פרטי בנייה ומיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב, מים טלפון, גז, חשמל וקבלי טלוויזיה בתחום מקרקעין וסמוך אליו. המגיש להיתר יעתיק במידה הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום המתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימות:

בעלי הקרקע

- 1. בקשי אליהו
- 2. אב"י רחמים
- 3. כהן מרדכי
- 4. פרידמן דניאל
- 5. בלוקה יצחק
- 6. גמליאל חיים
- 7. שילה דוד
- 8. מינצברג מרדכי
- 9. גורדון ארתור
- 10. אלחיימי
- 11. אקדמאי יצחק
- 12. פרידמן צבי
- 13. כהן כתריאל
- 14. בוטמן יוחנן

מגיש התכנית:

יצחק אקדמאי : ת.ז. 32282527 חתימה _____

חתימת המתכננים:

אולגה מוסייב

מס' רשיון: 43555

טל: 585-7065 ת.ז.

תאריך: 1/3/2010

מויסקי
אשר
רשיון מס' 43555

