

1009365



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תחום שיפוט מוניציפלי ירושלים

תכנית מס' מ.י. 800/ו'

שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' / 200

ושינוי תכנית מס' מ.י. 266/א'

שטח התכנית 0.770 דונם

גוש 30316 חלקה 102

מוצא עלית רח' מעלה האורן 21

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' מ.י. 800/ו' שינוי תכנית מיתאר מקומית מס' מ.י. 200/ו' ושינוי תכנית מס' מ.י. 266/א'.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: כ- 0.770 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: מוצא עלית.

רחוב מעלה האורן מס' 21.

1.4.2. גוש: 30316.

חלקה 102 בשלמות.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 214775 ל- 214850

רוחב: בין 633425 ל- 633500

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1. מסמכי התכנית:

2.1.1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),

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

2.1.3. נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בק.מ. 1:100.

הבינוי מבטא את נפחי הבינוי המוצעים, את העמדת הבנין ואת גובהו וכן את הבניה התת-קרקעית.
 התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מרבי, גובה ומספר קומות על קרקעי, וקווי בנין, שהינם מחייבים.

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. במקרה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
 א. דברי הסבר.
 ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: הגדלת השטחים העיקריים והגדלת שטחי השרות מעל למותר, הוספת קומה לבנין הקיים, הרחבת דירה קיימת. לאחר התוספות יהיה הבנין בעל נתוני מעטפת הדומים לבניה בסביבה.

3.2 קביעת בנוי לתוספות לבנין הקיים בהיתר.

3.3 שינוי הוראות הבינוי שבתכניות המאושרות מס' מ.י. 200/ו-מ.י. 266/א'.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 161.92 מ"ר שטח עיקרי.

3.5 הגדלת מס' הקומות ל- 3 קומות מעל קומת מרתף תת-קרקעית בחלקה.

3.6 קביעת שימושים עבור:

ב-4 הקומות - מגורים ופונקציות נלוות.

במבנים על הגג והמרפסות - מערכות, בהתאם לדרישות הרשויות הרלבנטיות.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' מ.י. / 200, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' מ.י. /266 א' וההוראות שבתכנית מס' מ.י. /800 ו' זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

(מ': 1/800)

5. יעודי קרקע
טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
מס' קומות מירב	סר"כ (מ"ר)			שטחי שרות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה (אחוז משטח המגרש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד חלקה
	סר"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 1/800 מ'	סר"כ	מוצע	מאושר* בתכנית מס' 266/א ומ' 200/ו-מ'	סר"כ	מוצע	מאושר* בתכנית מס' 266/א ומ' 200/ו-מ'	מתחת למפלס	מעל מפלס					
4	400.16	124.78	275.36	45.00	---	45.00	355.16	161.92	193.22	18%	33.68%	מגורים	1	0.770	102	מגורים
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	זיקת המאה	---	0.116 (מתוך ה-0.770)	102	שטח פרטי עם זיקת המאה
4	400.16	124.78	275.36	45.00	---	45.00	355.16	161.92	193.22							

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התש"ב 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט כתום הוא אזור למגורים.

5.2.1. השימוש המותר באזור זה הוא מגורים.

5.2.2. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1. שלעיל.

5.2.3. הוראות בינוי ופיתוח:

1. 4 הקומות יהיו למגורים ושטחים נילווים, כמתואר בנספח מס' 1.

2. גובה הבנין כמתואר בנספח מס' 1.

3. הגינה בחצר תהיה כפי הקיים, כמתואר בנספח מס' 1.

4. מס' יח"ד המרבי בפרויקט יהא 1 יח"ד.

5. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת בדומה לאבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה, שאיננה מסותתת אסורה.

5.4. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5. גמישות:

- לעת מתן היתר בניה מותר לאשר שינויים בלתי מהותיים בפיתוח ובגינון.

5.6. סטיה ניכרת:

א. גובה הבניה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת

בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

ב. מס' יח"ד המרבי בתכנית הוא 1 יח"ד וכל הגדלה שלו תחשב, כסטיה ניכרת

בהתאם לחוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. חניה:

החניה תהיה על-קרקעית כמסומן בנספח מס' 1.

6.1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2. מיקום החניות כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד. המיקום המדויק ייקבע לעת

הוצאת היתר הבניה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע) 5.5 (גמישות) 5.6 (סטיה ניכרת) 6. (חניה)

שלעיל ובסעיף 8. (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתר בניה הם:

9.1. תנאים למתן היתר בניה במגרש המיועד לבניה הם:

9.1.1. תאום התכנון ועיצוב אדריכלי של התוספות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

9.1.2. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בק.מ. 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת התוספות, מפלסי בניו ופיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנון שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואפן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעליות, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.1.3. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות

התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים ואביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר ייקבע ע"י הרשות המקומית.

9.1.4 מתן התחייבות בקשר לשטח הפרטי עם זיקת ההנאה, למעבר תשתיות ולמעבר לרכב והולכי רגל אל חלקות 103 ו-104 בגוש 30316.

8. עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע ומגיש התכנית				
בעל הקרקע ומגיש התכנית	מס' ת.ז.	כתובת	יפוי כח	טלפון/כתובת
יגאל ירון	08265654	רח' מעלה האורן 21 מוצא עלית	--	02-5330652

עורך התכנית:

שם חברה	ח.פ.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון
יאיר גוטמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	510-63289-6	ת.ד. 8432 ירושלים 91083	02-5635770	Yaguarch@ netvision.net.il	15/2/2006

אדריכלים ומתכנני ערים
ת.ד. 8432
ירושלים-91083
יאיר גוטמן
בע"מ

תאריך: 12 באפריל 2005

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1800 מ/ן
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 10106 ביום 06.06.05
מינהל תכנון / יו"ר הועדה