

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר 11051
 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11051 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 385 מ"ר

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2 קרקע שאינה רשומה.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222525 לבין 222486

רוחב: בין 626955 לבין 626925

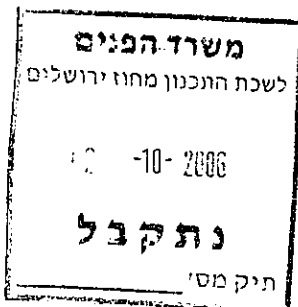
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")



2.1.3 נספחים :

2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ : 1:100

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תנועה וחנייה .
התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' יח"ד 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. 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 מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : תוספת קומות למטרות מגורים על מבנה קיים.
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 ולדרך כפרית.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת קומות על מבנה קיים.
- 3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 237 מ"ר, מהם 217 מ"ר שטחים עיקריים ו- 20 מ"ר שטחי שרות וקביעת סה"כ שטחי הבניה המירביים ל 382 מ"ר מהם 342 מ"ר שטחים עיקריים ו 40 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 2 יחידות דיור לסך הכול של 3 יחידות דיור .
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 קומות כאשר קומה אחת מתחת למפלס 0.00 לשתי קומות מעליו.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2302 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומרצעים (מ"ר)										תכנית בניה מירבית		מס'	שטח	מס'	יעוד	
קומות	מס' קומות	סה"כ (מ"ר)		שטחי שדות**		שטחי בניה עקריים		שטחי בניה עקריים		מס' מאושר בתכנית מס' 2302 א	שטחים שטחים מעל /קומות מעל 0.00 למפלס	מרחק למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00	יחיד	מגרש	מגרש	מגרש	
		סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)	מוצע	סה"כ (מ"ר)	מוצע	סה"כ (מ"ר)	מוצע									
מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע
2	2	301	156	145	40	20	261	136	125					3	0.25	1	אזור מגורים 2	
1		81	81	0			81	81			שטחים/קומות מתחת למפלס ה-0.00	56%						
3	2	382	237	145	40	20	342	217	125									

* שטחי שדות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה
תערוך לסבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בירוק ואדום לסרוגין הוא שטח לדרך כפרית.

5.4 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5 גמישות:

- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)
- לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת מקלט תת קרקעי מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקנות הג"א לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת המרתף כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.6 סטיה ניכרת

- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002 ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין.

6 חניה

החניה תהיה עילית בתחום המגרש.

6.1 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הסדרי תנועה על מיקום החניה.

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיף 10 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

7.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

7.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, 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 סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.2.4 תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת הסדרי תנועה על מיקום החניה.

8. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

9. רישום

9.1 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. 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.

11. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

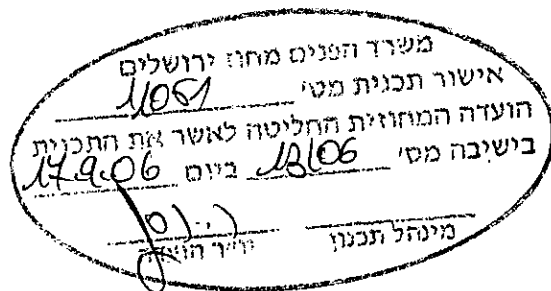
חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עמירה	נעמה חליל	080588254	צור באהר		

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עמירה	נעמה חליל	080588254	צור באהר		

עורך התכנית*					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53, ים	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל אדרובליץ
הרכבת 53, ירושלים 93502
02-6731862 בקס. 02-6738570



תאריך: אפריל 2006