

1009552

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11253

שינוי לתכניות מס' במ/3456 א'

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1-תכנית זו תקרא תכנית מספר 11253

שינוי לתכניות מספר במ/3456 א'

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

1.3-שטח התכנית: 0.892 (בדונמים)

1.4-מיקום התכנית:

1.4.1- ירושלים -שועפט שם הישוב: שכונת אסהל

רח' אלמשאריף - ממערב לדרך ראמללה

1.4.2- גוש -30559

1.4.3- חלקה -24

קרקע בהליכי הסדר(לוח תביעות)

1.4.4- קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך בין 222-090 לבין 222-140

רוחב בין 635-200 לבין 635-235

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס בינהם ומסמכים נלווים:

2.1-מסמכי התכנית:

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

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

2.1.3- תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח

בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר

קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.

2.1.4 מסמכים נלווים:

א- תמונות.

ב-דברי הסבר.

2.2- יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט,

בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של

סתירה בינהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר

במפורש אחרת.



3-מטרות התכנית:

מהות התכנית:

הרחבת דיור ותוספת קומה לבנין קיים לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

3.1- שינוי יעוד החלקה מאזור מגורים 1 מיוחד לאזור מגורים מיוחד
3.2- קביעת בינוי לתוספת לקומת קרקע לשם להרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.

3.3- קביעת בינוי לתוספת לקומה א לשם להרחבת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.

3.4- קביעת בינוי לתוספת לקומה ב לשם להרחבת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.

3.5- קביעת בינוי לתוספת קומה ג (מעל קומה ב) לשם יצירת שתי יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי.

3.6- הגדלת מס' יח"ד ל-7 יח"ד.

3.7- הגדלת מס' הקומות מ-3 קומות ל-4 קומות.

3.8- קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 966 מ"ר, מהם 942 שטחים עיקריים ו- 24 שטחי שרות.

3.9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10- קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.11- קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבנייה כאמור.

3.12- קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה.

3.13- קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות במ/3456 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 11253.

5.2-אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפטים אלכסוניים צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד .

5.2.1- השימושים המותרים באזור הם מגורים .

5.2.2- זכויות בנייה לפי טבלה שבסעיף 5.1.

5.2.3- הוראות בנייה ופיתוח.

- א-תותר תוספת לקומת קרקע לשם הרחבת יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- ב-תותר תוספת לקומה א לשם הרחבת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- ג-תותר תוספת לקומה ב לשם הרחבת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- ד-תותר תוספת קומה ג(מעל קומה ב) לשם יצירת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי.
- ה-קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
 - ו- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 7 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
 - ז-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול,הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3-שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניתו בשלבים.

5.4-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .
(א)השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול , הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

5.5-הוראות נוספות:

- 1- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי , שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .
בכל בבנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
- 2- קולטי שמש על הגג :
בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

6-חניה:

- א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .
- ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.
- ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד.

7-בנין, גדר, מדרגות להריסה:

הגדר והבנין והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה.

8-עצים לעקירה:

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

9-הפקעה:

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.

10-רישום, איחוד וחלוקה:

10.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.

10.2-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.

10.3-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המקומית

לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום ממגישי הבקשה.

11- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2 (אזור מגורים מיוחד), 5.4 (דרכים), 5.5 (הוראות נוספות), 6 (חניה) 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 8 (עצים לעקירה) 12 (עתיקות), 13 (הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות) להלן תנאים למתן היתרי בניה הינם:
א-תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב-הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי זפיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם

בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גיבון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג-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 זמים 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. ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית.

12-עתיקות:


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

13-הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.

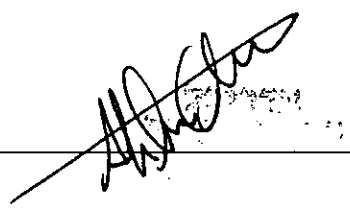
פרטים:

שמות בעלי הקרקע :		
שם משפחה	שם פרטי	מס' דרכון
צבחי עומר	ג'מילה	דרכון אמריקאי 700768496
צבחי עומר	מג'יר	דרכון אמריקאי 133098197
צבחי עומר	בן צפואן	דרכון אמריקאי 133097990
צבחי עומר	צבחי	דרכון אמריקאי 701521975
צבחי עומר	לינא	דרכון אמריקאי 701165445

מגיש התכנית : 				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז	כתובת	מס.טלפון
צבחי עומר	גמילה	700768496	שועפט ת.ז 25001	02-5823562

				עורך התכנית:		
ח.ס.רשיון	דוא"ל	טלפון	כתובת	ת.ז.	שם פרטי	שם משפחה
36310	Engineersamil@bezeqint.il	5824845	שועפט ת.ד. 25135	80804875	סמי	עוודאללה

עוודאללה סמי
מחבר מ.ר. 36310

			חתימת האדריכל:	
ח.ס.רשיון	טלפון	כתובת	שם פרטי	שם משפחה
106636	5822730	שועפט ת.ד. 25104	עלא'	המאר

משרד חפנים מחוז ירושלים
 חפיקת תכנית מס' 4405
 הועדה המחוזית החליטה לחפיק את התכנית
 בישיבה מס' 4405 ביום 4/10/06
 י"ד הועדה

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 4405
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 (8) בישיבה מס' 4406 ביום 8/10/06
 מינהל תכנון

תאריך: 14/2/2006