

מחוז ירושלים – מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת

תכנית מספר 10957שינוי לתוכנית המתאר המקומית לירושלים.

<p>משרד הפנים לשכת התכנון מחוז ירושלים</p> <p>02-01-2007</p> <p>נתקבל תיק מס'</p>

1. שם התוכנית ותכולתה:

- 1.1. תכנית זו תיקרא תכנית מספר 10957, שינוי לתוכניות המתאר המקומית לירושלים.
- 1.2. גבולות התוכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התוכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.845 דונם.
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: המושבה היוזנית, רח': יהושוע בן נון מס' 34.

1.4.2. גוש 30004, חלקה: 79

1.4.3. קואורדינטות על-פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 220275 לבין 220350

רוחב: בין 629725 לבין 629775

הכל 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. פיתח 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. מטרת התכנית:

- 3.1. מהות התכנית: הרחבת יח"ד קיימת ע"י תוספת בנייה בקומת מרתף.
 3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 1 מיוחד.
 3.3. קביעת בינוי עבור מפלסים: 3.86, - 1.70, - לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה.
 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 67.83 מ"ר שטחים עיקריים.
 3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
 3.6. קביעת שימושים עבור מגורים.
 3.7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 3.8. קביעת הוראות בגין מחסן, גדרות, מדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 10957 ז.

5. יעודי הקרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצוינים (מ"ר)										תכנית בניה מרביבת (אחוז משטח המגורש)		שמושים	מס' יח"ד	שטח החלקה בדונם	מס' חלקה	יעודי חלקה
מס' קומות מרב	סה"כ (מ"ר)	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות המתאר המקומית לירושלים	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות המתאר המקומית לירושלים	סה"כ	מוצע	מאושר בתוכניות המתאר המקומית לירושלים	מרחת למפלט 0.00	מעל מפלט 0.00						
3 קומות מעל קומת המרתף	711.15	---	711.15	72.86	---	72.86	638.29	---	638.29	30.7%	11.6%	מגורים	6	0.845	79	אזור מגורים מיוחד 1		
	98.40	67.83	30.57	30.57	---	30.57	67.83	67.83	---	שטחים/קומות מתחת למפלט 0.00-ה								
	809.55	67.83	741.67	103.43	---	103.43	706.12	67.83	638.29									

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

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 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.

ג. ראה סעיף 7.1.1, 7.1.2.

5.3. סטייה ניכרת:

5.3.1. לא תותר כל תוספת של יחידת דיור בגין תוספת הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3.2. 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.

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

6. מחסן, גדרות, מדרגות להריסה:

6.1. המחסן/ הגדרות / המדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

6.2. תנאי למתן היתר בניה יהא הריסת עבירות בנייה של מגיש הבקשה להיתר.

6.3. מובהר בזאת כי רק עבירות הבנייה של מגיש הבקשה להיתר והמסומנים בתשריט ונספח הבינוי בצבע צהוב מהווים תנאי למתן היתר בנייה.

7. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (סטייה ניכרת),

7 (מחסן, גדרות, מדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתר בניה הינם:

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

7.1.1. תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מהנדס העיר לעניין התאמת החזיתות

והפתחים המוצעים לרבות חומרי הבנייה עם הבניין הקיים.

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, חתכים,

חזיתות, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, ארונות

למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, גינון ונטיעות, 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' תהיינה תת קרקעיות. בעל

היתר הבנייה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים

הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

חתימת בעלי הקרקע :

אברהמי אליעזר, ת.ז. 197270
כהן שלמה, ת.ז. 14259
ג'ביט דניאל, דרכון: 153130834
קזנר ריבה מרים, ת.ז. 324729847
דלרי לקרואה מרים, ת.ז. 317735686
צוקרמן רוברט ומוניק ליז
חובארה ברכה, ת.ז. 4200826
חובארה שלומית, ת.ז. 036112530
חובארה אסף, ת.ז. 039698857
חובארה אריאל, ת.ז. 040710451



כתובת: רח' יהושוע בן נון מס' 34, ירושלים

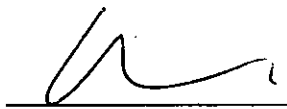
מגיש התוכנית :

שם: קזנר ריבה מרים

ת.ז. 324729847

רח' יהושוע בן נון מס' 34, י-ם.

טל: 02-5666702




חתימת המתכנן : זום שירותי אדריכלות

אדריכלית שנית רוני ת.ז. 028053619

רישיון מס' 00101659

הרצוג 55 י-ם טל/פקס: 02-5667103


26.12.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10957
הועדה המוחדרת החליטה לאשר את התוכנית
בשינוי מס' 26106 תאריך 9.11.06
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה