

100 9691

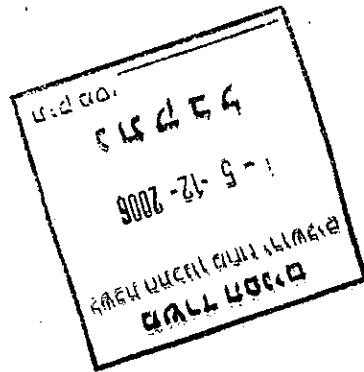
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11349

שינוי לתכנית מס' 1556.



1. שם התכנית ומיקומה:

- א. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 11349. שינוי לתכנית מס' 1556.
- ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.
- ג. שטח התכנית: 0.600 (בדונם)
- ד. מיקום התכנית: ירושלים שכונה: בית הכרם רחוב: סילמן מספר: 11 גוש: 30149 חלקה: 94 קואורדינטאות ע"פ רשת ישראל החדשה: אורך: בין 218/326.37 לבין 218/361.71 רוחב: בין 631/887.45 לבין 631/921.53 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נילווים:

- א. מסמכי התכנית:
 - 1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - 2. גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250.
 - 3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הערוך בק.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 מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.
- ב. 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 בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

- (א) מהות התכנית: הרחבות יח"ד ע"י תוספת קומה עליונה ותוספת בקומה א'.
- (ב) שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- (ג) קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 - 1. תוספת קומה עליונה לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות מתוך 3 יח"ד קיימות בקומה שמתחתיה.
 - 2. תוספת בנייה בקומה א' לשם הרחבות יח"ד קיימות באותה הקומה.
- (ד) קביעת קווי בניין לבנייה, כאמור.
- (ה) הגדלת שטחי הבנייה בשטח וקביעתם ל - 665.36 מ"ר (מתוכם 537.29 מ"ר שטחים עיקריים ו-128.07 מ"ר שטחי שירות).
- (ו) הגדלת מספר קומות מ 2 קומות ל 3 קומות מעל מרתף.
- (ז) קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- (ח) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניו מס' 1556, במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מס' 11349 זו.

5. טבלת יעודי קרקעי:

טבלת יעודי קרקעי והכוונות בנייה מסכמת

מס' קומות מירבי	שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומולעים			תוכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגורש)		שימושים	מס' יחיד	שטח חלקה בדונם	מס' חלקה	יעוד השטח
	סה"כ	שטחי שרות	שטחי בנייה עיקריים	מתחם למפעל 0.00	מעל למפעל 0.00					
4	סה"כ	563.59				מגורים	3	0.600	94	מגורים 2
	מוצע	166.24								
	מאושר בתכנית מס' 1556 ובהיתר מס' 91/877	397.35	101.77	499.12						
	סה"כ	44.8	83.27	128.07						
	מוצע	-	-	-						
	מאושר בתכנית מס' 1556 ובהיתר מס' 91/877	44.8	83.27	128.07						
	סה"כ	518.79	18.50	537.29						
	מוצע	166.24	-	166.24						
	מאושר בתכנית מס' 1556 ובהיתר מס' 91/877	352.55	18.5	371.05						
	שטחים/קומות מעל למפעל 0.00									
	שטחים/קומות מתחת למפעל 0.00									
	סה"כ									

תצורת לטבלה:

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחי הבנייה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

לידיעת המתכנן: מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים על פי ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרות אד ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתוכנית מס' 1556 לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

(א) יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. תוספת קומה עליונה במפלס +6.10 לשם הרחבת יחיד קיימת בקומה שמתחתיה.

2. תוספת בנייה בקומה א' במפלס +3.05 לשם הרחבת יחיד באותה קומה. הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

(ב) קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

(ג) זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

(ד) מס' יחידות הדיור המרבי בבניין יהא 3 יחידות דיור. מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

(ה) כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

(ו) הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג וגוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בנייה באתר הבנייה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

4. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי.

שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

6. 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.

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התשי"ב – 1980.

7. סטייה ניכרת:

לא תותר כל תוספות של יחידות דיור בגין תוספות הבנייה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

• גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

• מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

• קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

8. חנייה:

מספר מקומות החנייה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

9. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיפים 6 – ד' (מספר יחידות דיור), 6 (ו-3) (שלבי ביצוע) 8 (חנייה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים:

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חנייה נדרשת ותכנית שיוך החנייה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים

מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פיתרון מעלית, פרטי בנייה, מיק כביסה.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית דרך, ואו עמוד תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדונ. התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחו. חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ראשיים וכיוצא תת קרקעיות.

מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם למק. מתאים, אשר יקבע על - ידי הרשות המקומית.

פרטים:

בעל הקרקע: (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע) וככלל יש לציין את כל שמות ופרטי בעלי הזכויות בקרקע ולהחתיים לפחות 50% מהם.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
ברזילי	מיכאל	1045018	סילמן 11		
ברזילי	אהוד	057361149	סילמן 11		
ברזילי רביד	דפנה	05872625	סילמן 11		
ברזילי	בועז	059643338	סילמן 11		
ברזילי	גלעד	024098444	סילמן 11		

מגיש התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
ברזילי	מיכאל	1045018	סילמן 11		

[Handwritten signature]

המתכנן:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	מס' רישיון	תאריך תוקף הרישיון	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
חיימן	ישראל	314123654	84983	היהודית 4	02- 5003737		



מחוז ירושלים
אדריכל ערים
מ.ר. 84983

30/11/06

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 11249
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1109 ביום 22/11/06
מינהל תכנון
יו"ר הוועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 11249
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 1109 ביום 22/11/06
יו"ר הוועדה