

1009692

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 4253 א'

שינוי לתכניות מס' 4253



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4253 א'
שינוי לתכניות מס' 4253

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית : 1.925 דונם.

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: גונן ח'
רחוב: בר יוחאי מס': 103

1.4.2 גוש: 30200 חלקות (בשלמות): 18

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 218.930	לבין 218.990
רחב: בין 628.975	לבין 629.075

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").

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

2.1.3 נספחים :

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) הכוללת תכנית חניה ותנועה, ערוכה בקנ"מ 1:100. התכנית מבטאת את נפח ומיקום תוספות הבינוי המוצעות, והינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בינוי וקווי בנין שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הינו 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 המקבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק מהתכנית :
א. דברי הסבר
ב. תמונות מכל החזיתות של המבנה.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הכשרת חלל מחסנים בקומת קרקע ל- 4 יח"ד חדשות.
- 3.2 קביעת בינוי עבור יחידות הדיור החדשות.
- 3.3 קביעת תוספת שטחי בנייה בהיקף של 268 מ"ר, מהם 248 מ"ר שטחים עיקריים ו 20 מ"ר שטחי שירות, וקביעת שטחי הבנייה המרביים בחלקה ל 1820.2 מ"ר, מתוכם 1552.2 שטחים עיקריים.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 תוספת של 4 יחידות דיור.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע לתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, לרבות השינויים וכן ההוראות שבתכנית מס' 4253 ו-4253 א' זו. במידה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע :

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית בניה מירבית (משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש		
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות		שטחי שרות			שטחי בניה עיקריים								מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00
סה"כ	מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*	סה"כ	מוצע	מאושר*	סה"כ	מוצע	מאושר*	מעל מפלס 0.00	מתחת מפלס 0.00					
1820.2	268	1552.2	5	5	258.5	20	238.5	1561.7	248	1313.7	מעל מפלס 0.00	---	25	20	1.925	18	מגורים מיוחד
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מתחת מפלס 0.00	---	---	---	---	---	---
1820.2	268	1552.2	5	5	258.5	20	238.5	1561.7	248	1313.7	סה"כ	---	---	---	---	---	---

* בתכנית מס' 4253 ובהיתרי בניה מס' 93/837.1, 93/837

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד.

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. התוספות לקומות קרקע יהיו בתוך מעטפת הבניין הקיים.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
3. תשמר הגישה למתקנים המשותפים בקומת הקרקע, בתאום עם מהנדס העיר כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.3 סטיה ניכרת:

- 5.3.1 מספר יחידות הדיור בתכנית זו הוא מחייב, וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- 5.3.2 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשס"ב-2002.
- 5.3.3 שלבי הביצוע בהתאם לסעיף 6 הינם מחייבים וכל שינוי בהם יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות התו"ב (סטייה ניכרת מתכנית, התשס"ב 2002)

6. שלבי ביצוע:

תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא פירוק עבירות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי.

7. חניה:

6.1 החניה תהיה עילית, בתחום המגרש, לפי שיוך חניות, הכל כמצוין בנספח מס' 1.

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

8. גדר ו/או מבנים להריסה:

הגדר המסומנת בתשריט בקו צהוב מיועדת להריסה ותפורק כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה) שלעיל, תנאים למתן היתר בניה הם:

7.1 תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל המגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

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

7.4 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה, (להלן: עבודות התשתית) 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.5 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא פירוק עבירות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח הבינוי.

7.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא אישור הג"א לנושא העמסה על המקלט הקיים בבניין.

פרטים:

חתימות:

חתימה	בעלי הזכויות בקרקע					
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
	מוחייר	יהודה		בר יוחאי 103		
	מוחייר	יהודה		בר יוחאי 103		
	לוי	חביבה		בר יוחאי 103		
	ברהום	רחמים		בר יוחאי 103		
	מחבר	יהודה		בר יוחאי 103		
	חב' פרוזות					
	אלוני	בתיה		בר יוחאי 103		
	לוי	דיצה	54569769	בר יוחאי 103		
טמ	ששון	יוסף		בר יוחאי 103		
טמ	ששון	ג'נט	67665927	בר יוחאי 103	6781664	
	פרידלנדר	בתיה		בר יוחאי 103		
	מזרחי	עופר		בר יוחאי 103		
	מרסל	אביטל		בר יוחאי 103		
	קובנר	מיכאל		בר יוחאי 103		
	לוי	אהובה		בר יוחאי 103		

חתימה	מגיש התכנית					
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
טמ	ששון	ג'נט	67665927	בר יוחאי 103	6781664	

חתימה	עורך התכנית						
	שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
	כספי	אמנון	59642637	רחל אמנון 39 ירושלים	5661928	ames28@012 .net.il	110301 תוקף 02/08

מס' רשיון - אדריכל
מ.ר. 110301

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4853
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 28106 ביום 28.12.06
מינהל תכנון

תאריך: 11 באפריל 2007