

1009932

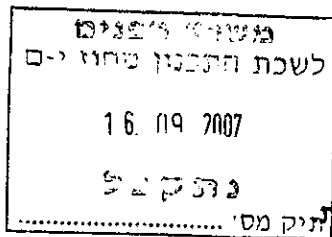
מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של
תכנית ממורטת

תכנית מס' 11321

שינוי לתכניות מס' 2316

שינוי תכנית מתאר מקומית



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11321 שינוי לתכניות מספר 2316 ושנוי לתכנית מתאר מקומית

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

1.3 שטח התכנית: 0.450 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: עיסויה

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 224000 לבין 223925

רוחב: בין 634000 לבין 634050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100, התכנית כללת:

א. בנוי המבטא את נפח הבנוי המוצע.

ב. פיתוח שטח ומקומות חניה.

התכנית הינה מנתח בלבד למעט גובה הבניין, מספר הקומות המירבי, שטח הבניה המירביים ומספר יחיד 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.

מטרות התכנית:

3.

3.1 מהות התכנית:

הגדלת שטחי הבנייה ומספר הקומות המותרים למטרת מגורים.

3.2 שינוי במערך יעודי הקרקע הבאים:

א. שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 ל איזור מגורים 2 .

ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאיזור מגורים 2 .

3.3 קביעת בינוי עבור תוספת שתי קומות חדשות מעל בניין קיים .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 382 מ"ר מהם 344.5 מ"ר שטחים עיקריים ו 37.5 מ"ר שטחי שירות .

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 5 יח"ד לכל החלקה .

3.7 הגדלת מספר הקומות מ2 המאושרים ל 3 קומות מעל המפלס 00 .

3.8 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

יחס לתוכניות אחרות:

4.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מספר 2316 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 11321 זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תחלת הוא אזור מגורים 2.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.3 הוראות בינוי :

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

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 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

6 חניה

6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

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

6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1,, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 9 (עתיקות) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

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

8.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

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

8.3 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' תחיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

9 עתיקות :

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

10 אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

11 קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישר מהנדס העיר.

תקפה של תכנית זו למשך 10 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 (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות <u>כל</u> בעלי הקרקע)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
אבו חומוס	זיאד	08050422	עיסוויה ירושלים	050-5402877	

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יוזם התכנית)					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
אבו חומוס	זיאד	08050422	עיסוויה ירושלים	050-5402877	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
עומר	מוהנד	027586007	רח' אלזהרה 8 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il

מחנה עומר
אדריכלות ותכנון ערים
מס' רשוי 106439
טל: 02-6286130

תאריך: 5.08.2007

מיוסד התוכנית
מיוסד התוכנית
מיוסד התוכנית
מיוסד התוכנית