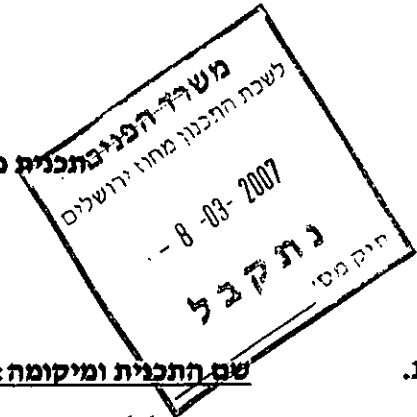


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 11260

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
שינוי לתכנית מס' 3092
שינוי תכנית מתאר מקומית



שם התכנית ומיקומה:

.1

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11260 שינוי לתכנית מספר 3092 ושנוי לתכנית מתאר מקומית
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.994 דונם
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אלצואנה

1.4.2. גוש: 29996

חלקה: 160

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223050 לבין 223125

רוחב: בין 632525 לבין 632575

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

.2

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 8 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 מנחה בלבד למעט גובה הבניין, מספר יח"ד ושטחי הבנייה המירביים 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

מטרות התכנית:

3.

3.1 מהות התכנית:

תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים ליצירת שתי יח"ד חדשות, תוספת בניה בקומת הקרקע התחתונה ליצירת מחסנים, תוספת בניה להרחבת הקומות העליונות לשטח למוסד והכשרת מבנה קיים בן קומה אחת ליצירת מחסנים.

3.2 שינוי יעוד מאיזור מגורים 5 לאיזור מגורים מיוחד.

3.3 קביעת בינוי עבור תוספות בנייה לקומות קיימות, קומה חדשה על גג הבניין ומבנה המחסנים .

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 613 מ"ר, מהם 496 מ"ר שטחים עיקריים ו 117 מ"ר שטחי שירות .

3.5 שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת מספר יח"ד מירבי ל 2 יח"ד לכל הבניין .

3.7 הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4 קומות מעל המפלס 00 .

3.8 קביעת שימושים עבור חזית מסחרית ושטח למוסד במגרש למגורים.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות להריסה.

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלליות בתכנית המתאר ליחשלים (לרבות השינויים) וכן
ההוראות שבתכנית מספר 3092 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית
מספר 11260 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע והפניות בניה מסכמת:

יעוד מוגרש	מס' מוגרש	שטח מוגרש בדונם	מס' יחיד	תכנית בניה מירצית (אחוז משטח המוגרש)		שטח בניה עקרויים	שטח בניה ומס' קומות מאושרים ומולצים (מ"ר)								
				מס' קומות	שטח שרת		מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	מס' קומות	סה"כ (מ"ר)				
איזור מגורים מיוחד	160	0.994	2	35%	0.00	993	מאושר	מולצע	מאושר	מולצע	מאושר	מולצע	1189		
							מאושר	מולצע	מאושר	מולצע	מאושר	מולצע	מאושר	מולצע	מאושר
						993	993	79	117	196	3	1	576	613	1189
						496	497	79	117	196	3	1	576	613	1189
						497	3092	79	117	196	3	1	576	613	1189
						497	3092	79	117	196	3	1	576	613	1189

* מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. תערוך לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתורים) החש"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב חזק לסידודגין עם קווים אלכסוניים שחזרים הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם למגורים, מסחר ומוסד (מכללה).

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבנוי 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 מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטייה ניכרת:

מסי יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

תניה

6

6.1 התניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל כמצויין בנספח מסי 1.

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

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

6.4 תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנון פיזי להסדרת השימוע בכניסה לתניה.

6.5 תנאי למתן היתר בנייה הוא הגשת תכנית חניה תקנית ומפורטת לאישור המחלקה להסדרי תנועה.

בנין/גדר/ מדרגות להריסה

7

הבניין/גדר/מדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר להריסה) 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 אישור.

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

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בניי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארזות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גיטון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרטולת, 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 ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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' 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.

עתיקות:

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

איכות הסביבה

10

- א. תכנית להיתר בנייה של קומת המסחר תכלול בית היתר ציון מיקום פירי אוורור, מיקום המערכות המכאניות, פרטי השילוט המסחרי ועוד.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום ואישור המחלקה לאיכות וסביבה לעניין האמצעים למניעת מטרדים סביבתיים.

תוקף התכנית

11

- 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.

קולטי שמש על הגג

12

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכונני טעון אישר מהנדס העיר.

שנאים

13

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. 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.

חתימות:

פרטים:

ג. גלעד אבינועם

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו זנט	שוקרי	080021033	אלטוואנה ת.ד. 20921 ירושלים	6284692

ד. גלעד אבינועם

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו זנט	שוקרי	080021033	אלטוואנה ת.ד. 20921 ירושלים	6284692

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
עומר	מוהנד	027586007	רח' אלוהרה 8 ת.ד. 55195	02-6286130	Ma100@walla.co.il
				מס. רישון	106439

מס. רישון
106439
טל: 02-6286130

תאריך: 1.2.2007

מס. רישון
106439
טל: 02-6286130
4/08

משרד הפנים מחוז ירושלים
מפקדת תכנית מס' 11200
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 20106 ביום 20/06
י"י"ר הועדה