

1010380

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

תכנית מס' 11309
שינוי לתכניות מס' 2316

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11309 שינוי לתכניות מספר 2316.
1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.613 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אלעיסיה

1.4.2. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223/600 לבין 223/650

רוחב: בין 633/775 לבין 633/850

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

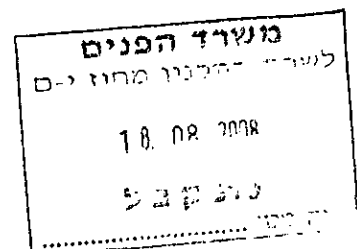
2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

פיתוח שטח התכנית מטעם את הפינוי ה"מ"מ יהא צ"ע, צ"ע לשימור ולקירבה,
מתקנים, קירות תמך, מצפריים, מדרכאות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד אירפ"י, אופה ואספר קואות, קו' פנין,
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

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית :תוספת של 2 קומות מעל בנין קיים בן 2 קומות וחפירת שטח בקומת מרתף.

3.2. שינוי יעוד משטח מגורים 4 לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת הבינויים הבאים בשטח :

1. חפירת שטח בקומת המרתף לשם יצירת קומת חניה ומחסנים.

2. תוספת 2 קומות מעל בנין קיים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

הכל לפי נספח הבינוי המצורף ולקיים בשטח.

3.4. הגדלת שטחי הבניה וקביעתם ל 1040.80 מ"ר מתוכם 756.40 מ"ר שטחים עיקריים ו 284.39 מ"ר שטחי עזר.

3.5. הגדלת מסי הקומות המירבים מ 2 קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

3.6. קביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה .

3.7. קביעת שימושים עבור **מלריט**

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2316 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11309 זו.

5. יעודי קרקע

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																		
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות			שטחי שרתי**			שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מיוחדת (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מס' בתכנית	מתחת למפלס	מעל מפלס ס.ס.				
845.20	376.50	468.70	4	2	2	88.80	49.20	39.60	756.40	327.30	429.10		0.00		8	0.613		מגורי ס מיוחד
195.59	149.59	46.58	1		1	195.59	149.01	46.58										
1040.8	525.51	515.28	5	2	3	284.39	198.21	86.18	756.40	327.30	429.10							

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

* הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992



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. אופצ הבנייה לא יצלו על אופה של 15.66 מ.

2. הבניה תבוצע באופן מרוכזת ומסותת, מאותו סוגי און סיתות וכיחול אכן הבנין הקייט. הבניה באכן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה פלגים.

5.4 סטיה ניכרת

- אופה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו אחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי מתכנית זו הינו אחייב וכל הפרזה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם אחייבים, צמצום השטח שבין אפוף המצרה לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

6.1 ממספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

6.2 צמיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לצת הוצאת היתר בניה

7. תנאים למתן היתר בניה

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

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

ב. הגשה ואישור תכנית מפורטת לדרך גישה למגרש. ביצוע בפועל של התכנון המפורט כאמור יהא ע"י מגיש התכנית להיתר ועל חשבונו.

ג. הגשת נספח בניוי בקנה מידה שלא יפחת מ-1:500 המציג את השתלבות תוספת הקומות בבנין בתחום התכנית ובבנינים גובלים.

ד. הצהרה של מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס מבנים.

ה. 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 בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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' 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.


8. רישום ללא איחוד וחלוקה :


a. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.

לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

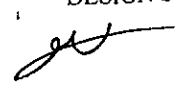
פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
מחמוד	בהא אלדין	028282705	אל-עיסוויה	

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
מחמוד	בהא אלדין	028282705	אל-עיסוויה	

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	8044197	ירושלים	02-6274686	seo@bezeqin	74623
חאג יחיא	אימן	59973321			t.net	100612
AL-SULTAN SULAIMAN ENGINEERING OFFICE DESIGN SUPERVISION						



תאריך: 10.08.08

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 11309
 הועדה המבצעית החליטה להעביר את התכנית
 בשינוי מס' 11-08 תאריך 6.7.08
 מינהל הבנייה יו"ר הועדה 