

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11572

שינוי לתכנית מס' 2644

1. שם התכנית ומקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11572 שינוי לתכנית מספר 2644.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.523 דונם.
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים, שכונה: רמות ב', רח' משעול היערה, בית מס' 22.
 - 1.4.2 גוש 30726, חלקות (בשלמות) 23.
 - 1.4.3 קוארדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 634,900 לבין 634,850,
רוחב: בין 218,850 לבין 218,800,
הכל על פי 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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט").
 - 2.1.3 נספחים:
- א. תכנית בינוי ופתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100.
תכנית בינוי המבטאת את נפח הבינוי המוצע.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחידות דיור מירבי, קוי בנין, גובה ומספר קומות,
ושטחי בניה מירביים 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 המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבי בנספחים. במזה של סתירה ביניהם – יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3. מסמכי רקע נלוים :

לתכנית נלוים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

א. דברי הסבר.

ב. תמונות מכל החזיתות.

ג. חישוב שטחים.

3. מטרות התכנית :

3.1. מהות התכנית : הרחבת יחידת דיור קיימת.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 4 .

3.3. קביעת בינוי עבור תוספת בניה לבנין קיים במפלסים : -1.40 (קומת מרתף), 0.00 (קומת כניסה), +2.80 (קומה עליונה).

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 95.32 מ"ר שטחים עקריים, ללא תוספת שטחי שרות.

3.5. שינוי קוי הבנין וקביעת קוי בנין חדשים.

3.6. קביעת שלבי בצוע למימוש התכנית.

3.7. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2644 וכן 11572 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 11572 זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים (מוצעים (מ"ר))										
יעוד מגורש	מס' מגורש	שטח מגורש בזונם	מס' יחיד	תכנית בניה מורחבת (אחוז משטח חמורש)		שטחים/ קומות מעל למפלס 0.00	שטחי בניה עקריים	שטחי שירות*		סה"כ (מ"ר)
				מעל מפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00			מאושר	מוצע	
						שטחים/ קומות מעל למפלס 0.00	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר
	מגורים 4	0.523	1	32	32	219.73	45.14	17.58	-	237.31
						שטחים/ קומות מתחת למפלס 0.00	50.18	9.35	-	36.20
						שטחים	95.32	26.93	-	273.51
						סה"כ	95.32	26.93	-	95.32

תעודת ליטבולת:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המיועדים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובחיתוכים) התשע"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4.

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 ופתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג/גוון/סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי בצוע:

5.3.1 הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה נכרת:

5.4.1 לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח. מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.2 גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.3 קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה נכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה נכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. מבנה להריסה:

6.1 המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות.

7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה נכרת), 6.1 (מבנה להריסה), תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

7.1.1 תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.1.2 הגשת תכנית פתוח 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 ופתוח, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שלובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה

ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לבצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.1.3. תאום תשתיות עם מהדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב 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), צנורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב 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.

פרטים:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
כץ	אסתר	155862377	משעול היערה 22 ירושלים		
כץ	רפאל	038488814	משעול היערה 22 ירושלים		

חתימות:
[Handwritten signatures]

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
כץ	רפאל	038488814	משעול היערה 22 ירושלים		

חתימות:
[Handwritten signature]

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	מס' רישון ותקופה
איימס	אדוארד	30443137	אפרתה 15 ים	02-6733825		מס' 78871 15.2.07
פנט	יצחק	54770045	מחניים 8 ים	02-5327389		31565ה

חתימות:
[Handwritten signatures and stamps]
מס' 78871
15.2.07
02 733982
מס' 31565ה

תאריך: 20.9.2006
 משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' [Handwritten]
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום [Handwritten]
 בישיבה מס' [Handwritten]
 משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' [Handwritten]
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום [Handwritten]
 בישיבה מס' [Handwritten]
 משרד חפנים מחוז ירושלים
 הפקדת תכנית מס' [Handwritten]
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית ביום [Handwritten]
 בישיבה מס' [Handwritten]