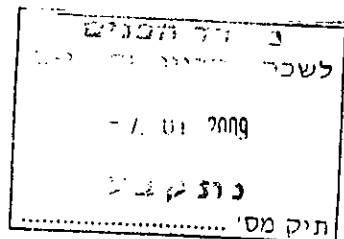




מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
11121 תכנית מספר
 שינוי לתכנית מספר 2302'א



1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11121

שינוי לתכנית מספר 2302'א

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 1.123 (דונם)

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: צור באהר

גוש: פיסקלי (30797)

חלקה: --

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 626225 לבין 626275

רוחב: בין 223125 לבין 223175

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2. גליון אחד של תשריט " הערוך בקנ"מ 1:250

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100 תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית

א. מהות התכנית: תוספת בניה בשני בניינים קיימים בשטח. לשם תוספת 4 יח"ד בבניין מס' 2 והרחבת יח"ד קימות בבניין מס' 1.

ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:

בבניין מס' 1:

תוספות בניה בכל קומות הבניין לשם הרחבות יח"ד קיימות.

בבניין מס' 2:

1. חפירת קומת מרתף.

2. תוספת בנייה בקומת קרקע.

3. תוספת 2 קומות הכל לשם יצירת 4 יח"ד חדשות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.

ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1074.12 מ"ר (מתוכם 980.26 מ"ר שטחים עיקריים ו 93.86 שטחי שירות).

ו. הגדלת מספר יחידות הדיור בבניין מס' 2 מ 1 יחידות דיור ל 5 יחידות דיור.

ז. הגדלת מספר קומות בבניין מספר 2 מקומה אחת ל 3 קומות מעל קומת מרתף.

ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

י. קביעת הוראות בגין חזית מסהרית בבניין מספר 1.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים)

וכן ההוראות שבתכנית 2302 א', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר

11121, זו.

5. טבלת יעודי קרקע
טבלת יעודי קרקע וחכירות בניה מסכמת

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים																			
מס' קומות מורכי	סה"כ			שטחי שירות			שטחי בנייה עיקריים			שטחי משטח (אחוז משטח המגורש)		שמונים	מס' יח"י	שטח מגורש בדונם	יעוד השטח	מגורר מס פר			
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302א'	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302א'	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302א'	מעל למפלס 0.00	מתחת למפלס 0.00								
3	501.04	87.17	413.87	78.86	4.72	74.14	422.18	82.45	339.73			44.61 %	00.00 %	מגוררים ומסחר	3	1.123	מגורר מס פר	בניי 1 מס פר	
4	274.52	274.52	0.00	15.00	15	0.00	259.52	259.52				24.45 %		מגוררים	5		מגורר מס פר	בניי 1 מס פר	
	298.56	146.78	151.78		0.00	0.00	298.56	146.78	151.78				26.59%				מגורר מס פר	בניי 1 מס פר	
4	1074.12	508.47	565.65	93.86	19.72	74.14	980.26	488.75	491.51			69.06 %	26.59%						

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המבוקשים בהתאם לתקנון התכנון והכנייה (חשוב ששטחים בתכניות ובהיתרים) .
התש"ב 1992, לרבות שטחי תנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן .

6. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2302'א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

בבניין מס' 1 :

תוספות בניה בכל קומות הבניין מפלסים (+2.40, +5.40, +8.40) לשם הרחבת יח"ד קיימות.

בבניין מס' 2:

1. הפירת קומת מרתף (במפלס -3.20).

2. תוספת בניה בקומת קרקע (במפלס -0.90).

3. תוספת 2 קומות עליונות (במפלס +2.10, +5.10)

הכל לשם תוספת 4 יח"ד חדשות ובהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח .

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל .

ד. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 1 יהיה 3 יח"ד ובבניין מס' 2 יהיה 5 יח"ד.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לבניין מס' 2 יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת 2 הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נטורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

3. שלבי ביצוע

הבניה בכל אחד מהבניינים ללא תלות בבניין האחר תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים .

4. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח התכנית . תנאי למתן קבלת 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 .

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

6. קולטי שמש על הגג :

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

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

7. חניה :

- א. התניה תהיה כמצוין בנספח מס' 1.
- ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית ולחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

9. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים 6-7 (מספר יחידות דיור) 6 ו-4 (שלבי ביצוע) 7 חניה,

להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול לעיל בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום חידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים בהם, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

פרטים :

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
פואקה	דוד	081049231	צור באהר		-----

דאפ

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
פואקה	כאלד	081011116	צור באהר		-----
פואקה	חמדאן	081049231	צור באהר		-----

Handwritten notes in the second table, including a signature and some illegible text.

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
חמאדה	ראדי	8039816-7	צור באהר	026718565	jophand@zahav.net.il

טופ הנ"ל
להנפק ולמחוק ב
1 246047

תאריך : 6/1/2009

6- משרד הפנים מחזו ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 תועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בניום _____
 מינהל תכנון
 יו"ר תכנון