

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 10118
שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10118 שינוי לתכניות מספר 2302א'

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 1.514 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2. קרקע שאינה רשומה.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222675 לבין 222575

רוחב: בין 6276300 לבין 627250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3 נספחים :

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

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית תנועה וחנייה .

התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' יח"ד 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.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית : הקמת שני בנינים חדשים.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד .

3.3. קביעת בינוי עבור שני בנינים.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 853 מ"ר, מהם 743 מ"ר שטחים עיקריים 110 מ"ר שטחי שרות, קביעת סה"כ שטחי בנייה מירביים ל 1680 מ"ר מהם 1500 מ"ר שטחים עיקריים ו 180 מ"ר שטחי שירות.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6. תוספת של 4 יחידות דיור לסך הכול של 8 יחידות דיור .

3.7. קביעת מספר הקומות ל 4 הכול מעל מפלס ה-0.00 .

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2302 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שדות**			שטחי בניה עקריים			תכניות בניה (אחוז משטח המגרש)			מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	יעוד מגרש	
	מאוסר בתכנית מס' 2302/A	מוצע	סה"כ	מוצע	מאוסר בתכנית מס' 2302/A	סה"כ	מוצע	מאוסר בתכנית מס' 2302/A	מוצע	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00					
880	413	4	80	45	35	800	422	378	0.00	0.00	4	1				
800	414	4	100	65	35	700	321	379	0.00	0.00	4	2	1.513		אזור מגורים מיוחד	
1680	827	8	180	110	70	1500	743	757	40%		8					

שטחי שדות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה חשבונית לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסרוגין 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.
2. הבנינים הקיימים יצופו באבן מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.5 גמישות :

- יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.6 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

החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

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

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

7 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 10 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם :

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

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, 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 מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, 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.

7.2.3 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' 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. הפקעה:

8.1 שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

9. רישום

9.1 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.


9.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.


10. 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.

פרטים:

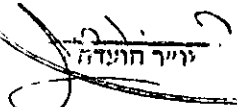
חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימה
עמירה	סאמר	033163510	צור באהר	050-5445472	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימה
עמירה	סאמר	033163510	צור באהר	050-5445472	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53 י-ם	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל אדריכלים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10118
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 106 ביום 11.4.06
מינהל תכנון יו"ר הוועדה 

תאריך: אוגוסט 2005