

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 10117
שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10117 שינוי לתכניות מספר 2302 א'

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

1.3. שטח התכנית: 1.453 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 221700 לבין 221600

רוחב: בין 627175 לבין 627100

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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

2.1.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"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 2 ולדרך.
- 3.3. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח לאזור מגורים 2.
- 3.4. קביעת בינוי עבור שני בנינים.
- 3.5. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 516 מ"ר, מהם 575 מ"ר שטחים עיקריים 40 מ"ר שטחי שרות. קביעת סה"כ שטחי בנייה מירביים ל 1261 מ"ר מהם 1151 מ"ר שטחים עיקריים ו 110 מ"ר שטחי שירות.
- 3.6. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7. תוספת של 3 יחידות דיור לסך הכול של 7 יחידות דיור .

3.8. הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4 הכול מעל מפלס ה-0.00 .

3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. 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 שירות**			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה עקיפים			תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
710	387	323	4	55	20	35	655	367	288	0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	0.00	0.00	3	1		
551	228	323	4	55	20	35	496	208	288	0.00	שטחים מעל למפלס 0.00	0.00	0.00	3	1	1.152	אזור מגורים 2
1261	615	646	4	110	40	70	1151	575	576	0.00	שטחים מתחת למפלס ה-0.00	0.00	0.00	4	2	40%	
														7		40%	

שטחי שירות אינם כוללים שטחי תניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן העיקרי בעת הוצאת היתר בניה תעבות 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 כחול הוא אזור מגורים 2 .

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.

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

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה.

5.5 השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול

5.6 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.7 גמישות:

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

5.8 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 5.6 (שלבי ביצוע), 5.7 (גמישות), 5.8 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 12 (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 100:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, 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
רביייעה	אחמד	80654825	צור באהר		

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימה
רביייעה	אחמד	80654825	צור באהר		

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

רונאל אילנה
הרכבת 53,
ים 6731862-02
טל. 38570

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1017
הועדה המחוזית החליטה לאשר את: זתכנית
בישיבה מס' 5106 תת 2006
מימחל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: ספטמבר 2005