

✓

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 9812
שינוי לתכנית מספר 2302 א'



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9812 שינוי לתכניות מספר 2302 א'

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

1.3. שטח התכנית: 2.558 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 221500-221562

רוחב: בין 626380-626460

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 (לחלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (לחלן: "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' יחיד 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 והכשרת בנין קיים.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד.

3.3 שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים 2 מיוחד.

3.4 קביעת בינוי עבור שלושה בנינים.

3.5 קביעת שטחי בניה בהיקף של 2120 מ"ר, מהם 1705 מ"ר שטחים עיקריים 415 מ"ר שטחי שרות.

3.6 קביעת קווי בניין חדשים.

3.7 תוספת של 11 יחידות דיור לסך הכול של 12 יחידות דיור .

3.8. קביעת מספר הקומות ל 4 הכול מעל מפלס ה-0.00 וקומת מרתף מתחת למפלס 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 שבתכנית 2302 א'. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומתענים (מ"ר)														מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שדרות**				שטחי בניה עקריים				תכנית בניה מורכבת (אחוז משטח המגרש)						
סה"כ	מוצע	מאושר	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	מפלס מתחת למפלס 0.00	מפלס מעל 0.00	סה"כ	מוצע	מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	יעוד מגרש	
654	565	89	4	85	77	8	569	488	81	0.00	0.00	4	1	4	1		בדונם	
653	653		4	85	85		568	568		0.00	0.00	4	2	4	2		1710	אזור מגורים 2
80	80		1	80	80					0.00-0.00	0.00-0.00		3		3			
653	653		4	85	85		568	568		0.00	0.00	4	4	4	4			
80	80		1	80	80					0.00-0.00	0.00-0.00							
2120	2031	89		415	407	8	1705	1624	81	40%	40%	12						

•• שטחי שרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה 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 כחול עם קוים אלכסוניים בשחור הוא אזור מגורים 2 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, מאתו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח נוף פתוח ויחולו עליו הוראות תכנית 2302 א'.

5.4 שלבי ביצוע:

תותר בניה בשלבים, בניין אחד בכול שלב.

5.5 גמישות:

- יותר שינוי של עד 1.5 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.6 סטיה ניכרת

- מסי' 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/עילית מקורה 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 9 (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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, 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 שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה 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

סולריים), 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

8.1 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.

8.2 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.

9. 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.

10. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

ד"ר. אהרון

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימה
אבו טיר	אסמה	080195035	צור באהר	057-7281227	

ד"ר. אהרון

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימה
אבו טיר	אסמה	080195035	צור באהר	057-7281227	

רונאל אדרה כלים
הרכבת 53, רד"ג 502
טל. 02-6731862 פקס. 6738570

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

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 488
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 5106 ביום 5/11/06
תאריך: דצמבר 2005 מינהל תכנון
ה. ס. ה.
יועץ תכנון