

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11222

שינוי לתכנית מס' 2683 ותכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11222 שינוי לתכנית מספר 2683 ותכנית מתאר מקומית.

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

1.3. שטח התכנית: 0.740 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: ערב א- סוואחרה

1.4.2. גוש – קרקע לא רשומה

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 628/925 לבין 628/850

רוחב: בין 224/272 לבין 224/175

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

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

הבינוי מבטא את נפח הבינוי המוצע, את פיתוח השטח, את הדרכים והחניות, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע ומפלסי המבנים.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות מירבי וקוי בנין שהינם מחייבים.

2.1 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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :
- א. דברי הסבר
 - ב. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. מהות התכנית : תכנון מתתם מגורים בהיקף של 3 יחידות דיור, מתוכן יחידה אחת קיימת.
- 3.2. שינוי יעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד ולדרך.
- 3.3. קביעת בינוי עבור בניין מגורים אחד בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 3 יחידות דיור, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 3.4. קביעת שטחי בניה בהיקף של 770 מ"ר, מהם 670 מ"ר שטחים עיקריים ו-100 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5. קביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.7. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה/ עצים לעקירה/לשימור

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 62 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 6283 א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומצעים (מ"ר)					תכנית בניה/מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' ח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	עוד מגרש
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות	שטחי שרות	שטחי בניה עקריים	מעל מפלס					
					0	91	3	1	מגורים
				שטחים/קומות מעל למפלס 0.00			0.74		
				שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00					
770	3	100	670	סה"כ					
				שטחים/קומות מתחת למפלס ה- 0.00					
				סה"כ					

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבעים כתום וחום בפסים באלכסון 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. לא יתאפשרו גגות רעפים.

2. יש לצפות הבניה באבן טבעית מרובעת ומסותת.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.

5.4 גמישות:

5.4.1. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת חניה תת קרקעית מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקן החניה שיהיה תקף לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת החניה כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.5 סטייה ניכרת

5.5.1 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

עילית כמצויין בנספח מס' 1.

6.3 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדרת והבניין/ים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית/ כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.5 (גמישות), 5.6 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה בשטח הם:

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

9.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח 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.

9.1.3 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.

10 הפקעה:

10.1 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.

11 רישום:

11.1 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.

11.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון
שקידאת	חליל	0807297422	ת.ז. 20910	6720427

מגיש התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון
שקידאת	חליל	0807297422	ת.ז. 20910	6720427

עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דו"אל	מס רשיון ותאריך תוקף רשיון
שמואל	דודסון		התעשייה 2	02-6734303	66610	

דן יצחק

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי 11992
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מסי 106 ביום 18.10.06
ביתחל בכנון 101
קצ"ר הועדה

תאריך: _____
משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מסי 11992
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מסי 106 ביום 18.10.06
יו"ר הועדה