

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 11148
 שינוי לתכניות מס' 2302א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11148 שינוי לתכניות מספר 2302א.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 0.682 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:

ירושלים שכונה: שכי צור באהר,

1.4.1, רח': צור-באהר-גבל זעקוקה

1.4.2 אין גוש וחלקה, קרקע לא רשומה.

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222625 לבין 222525

רוחב: בין 626525 לבין 626450

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 בקני"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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. תמונות מכל החזיתות

3. מטרות התכנית:

מהות התכנית: תוספת 2 קומות מעל 2 קומות מאושרות.

3.1 א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ולדרך חדשה או הרחבת דרך.

ב. שינוי יעוד שטח משטח לדרך לאזור מגורים מיוחד.

3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח:

א. קביעת בינוי עבור תוספת 2 קומות לשם יצירת 2 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.

3.3 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 457.50 מ"ר, מהם 399 מ"ר שטחים עיקריים ו-58.50 מ"ר שטחי שרות.

3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לבניין הקיים בשטח, כאמור.

3.5 קביעת מס' הקומות המירבי בבנין ל-4 קומות.

3.6 ביטול שטח דרך מאושרת והרחבת שטח דרך מאושרת.

3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.9 קביעת הוראות בגין גדרות, מדרגות להריסה.

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. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומסי קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)													תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש
סה"כ			מסי קומות			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מתח	מעל מפלס 0.00 לס 0.00			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר			בתכנית מסי 2302א'	ת	למפ
257.5	243	214.5	4	2	2	58.5	44	14.5	399	199	200	שטחים / קומות מעל למפלס ה-0.00				
												שטחים / קומות מתחת למפלס ה-0.00	35%	35%	0.682	מגורים
457.5	243	214.5	4	2	2	58.5	44	14.5	399	199	200	סה"כ				

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 איזור מגורים מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור

מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מסי'2302א לגבי אזור

מגורים 5,בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 תותר תוספת 2 קומות חדשות למגורים בהתאם למפורט בנספח מס'1 ולקיים בשטח.

5.2.2 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש בצבע אדום.

5.2.3 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.4 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 4 יחידות דיור, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר לתוספות הבניה המוצעת בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.2.5 מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות, גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס'1.

5.2.6 הוראות בינוי ופיתוח: הבניה תוצפה באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.2.7 שלבי ביצוע: ניתן יהיה להוסיף שלב ראשון קומה אחת בלבד ובשלב שני קומה נוספת.

5.3 גמישות:

יותר שינוי של עד 0.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

6. חניה

6.1 החניה תהיה עילית

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

6.3 מיקום החניות, כמצוין בנספח 1 הינו מנחה ולא מחייב.

7. גדר, מדרגות להריסה

הגדר והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות.

8. דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות. ו/או מאושרות.

ב- השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

ג- השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם דרך לביטול.

ד- ביצוע עבודות פיתוח לסלילת גיה אל החניה הנ"ל מתואי כביש מאושר, ע"פ הנחיות שינתנו ע"י אגף תושי"ה לעת מתן היתר בניה ע"י היזם ועל חשבוננו.

תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית פיתוח שטח מפורט לכביש מס' 227 שמצפון לחלקה כולל התחברות בצומת לכביש מס'111.

9. הפקעה: שטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון

והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ כתנאי

להוצאת היתר בניה.

10. ביצוע התכנית לצרכי רישום:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת יעודי הקרקע שבתשריט.

11. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.8 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה), 8 (דרכים)

9 (הפקעה) שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, 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 הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

ג. 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 וכיובי 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.

פרטים**חתימות:****בעל הקרקע**

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	חליל רמדאן	080397599	צור באהר גבל-זעקוקה מיקוד 97415	0523573046	

פלן רישוי

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	מוחמד	080397615	צור באהר גבל-זעקוקה מיקוד 97415	0523573046	

בכמה

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רישיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@YAHOO			

M. SULTAN SULAIMAN
AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

14/4/2007

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1148
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 107 ביום 28.10.07
 מינהל תכנון
 יו"ר