

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר 10233
 שינוי לתכנית מספר 2302'א

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10233

שינוי לתכנית מספר 2302'א

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 1.144 (דונם)

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה : צור באהר

גוש: פיסקלי

חלקה : ארעית מס' 2

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה :

אורך: בין 626625 לבין 626700

רוחב: בין 222950 לבין 223025

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית , היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

א. מסמכי התכנית :

1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית")

2. גליון אחד של תשריט " הערוך בקנ"מ 1:250

3. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מספר 1) הערוך בקנ"מ 1:100

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע , פיתוח השטח
 בהיבטים של גינון , מתקנים , מדרגות , מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי , גובה
 ומספר קומות , קווי בניין , שטחי בנייה שהינם מחייבים .

3. מטרות התכנית

- א. מהות התכנית: הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי תוספת בנייה בקומה א' ותוספת 2 קומות לשם יצירת 6 יח"ד חדשות ולשם הרחבת יח"ד קיימות .
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .
- ג. קביעת הבינוי הבא בשטח :
1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת הקרקע (מפלס 00.0) לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
2. תוספת בנייה בקומה ראשונה (מפלס +3.00) לשם הרחבת 2 יח"ד קיימות.
3. תוספת 2 קומות עליונות (מפלס +6.00, +9.00) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות . הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח .
- ד. קביעת קווי בניין לבנייה , כאמור .
- ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל 1136.27 מ"ר (מתוכם 1063.74 מ"ר שטחים עיקריים ו 72.53 מ"ר שטחי שירות) .
- ו. הגדלת מספר יחידות הדיור מ 2 יחידות דיור ל 8 יחידות דיור .
- ז. הגדלת מספר קומות מ 1 ל 4 קומות .
- ח. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .
- ט. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח .
- י. קביעת הוראות בגין בניין וגדר להריסה .
- כ. שינוי יעוד שטח במפלס (00.00) משטח שירות לשטח עיקרי .
4. יחס לתכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2302א' , במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר 10223 , זו .

5. טבלת יעודי קרקע
טבלת יעודי קרקע חכרית בניה מסכמת

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										שטח מגרש כדונם	מט' מגרש	יעוד השטח	
מט' קומות מירבי	סה"כ			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים						
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מט' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מט' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מט' 2302	הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מט' יח"ד	מט' מגרש	מגורים מיוחד
4	1136.27	518.79	617.78	72.53	11.55	60.89	1063.74	507.24	556.50	19.6%	8	1.113	מגורים מיוחד
	1136.27	518.79	617.78	72.53	11.55	60.89	1063.74	507.24	556.50	19.6%		1.113	

הערות לטבלה :
שטחי הבנייה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים)
החש"ב 1992, לרבות שטחי חנייה ושטחי מרחזבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

6. אזור מגורים מיוחד :
השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2302'א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח :

1. הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת הקרקע (מפלס 00.0) לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

2. תוספת בניה בקומה ראשונה (מפלס +3.00) לשם הרחבת יח"ד קיימות .

3. תוספת 2 קומות עליונות (מפלס +6.00, +9.00) לשם תוספת 4 יח"ד חדשות .

הכל בהתאם לנספח הבינוי , נספח מספר 1 ובהתאם לקיים בשטח .

ב. קווי הבניין המירביים יהו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום .

ג. זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל .

ד. מספר יחידות הדיור המירבי בבניין יהיה 8 יחידות דיור . ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומות המוצעות בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים , אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש , אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה .

ו. הוראות בינוי ופיתוח :

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה .

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

3. שלכי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים .

4. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח התכנית . תנאי למתן קבלת היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי .

6. קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

7. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט , התש"מ - 1980 .

7. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו , וכן ההוראות שנקבעו בתכנית 2302א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד .

8. דרכים :

א. תוואי הדרכים רוחן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט .

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

9. חניה :

א. החניה תהיה עילית הכל כמצוין בנספח מספר 1 .

ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה . מיקום , החניות כמצוין בנספח מס' 1 , הינו מנחה בלבד ויקבע לעת מתן היתר בניה .

ג. הגישה המוטריית אל השטח תקבע לעת מתן היתר בניה .

10. בניין וגדר להריסה :

הבניין והגדר המתוחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 , מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשונה בתחום התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

11. הפקעה :

שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ .

ג. מיד עם אישורה של תכנית זו , תוכן ע"י מגישי התכנית / מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו , לאישור הוועדה המקומית .

ד. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12 – ג, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

13. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים 6 – ד (מספר יחידות דיור), 6 (ו – 3) (שלבי ביצוע) 8, 9, 12 שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:

א. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.

ב. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :

העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום חידות מיזוג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות כאופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה, ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

ג. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי ביוב 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 סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש התכנית יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.

ביצוע כל האמור לעיל יהא על חשבון מגישי התכנית.

פרטים :

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
עמירה	חדיגה	80467269	צור באהר	0577564033	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
עמירה	פאיק	08079168	צור באהר	0577564033	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
חמאדה	ראדי	8039816-7	צור באהר	026718565	

תאריך: 26/7/2007

7

משרד הפניט מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 1025
 הועדה המוזכרת החליטה לאשר את התוכנית
 כשייבנה מס' 12104 ביום 14.6.07
 משרד הפניט מחוז ירושלים

T.C.R. H.A.N.D.
 FOR ENGINEERING
 AND OF FLORENCE CO.LK
 51-247047-2