



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' -11312
שינוי לתכנית מס' עמ/9

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11312 שינוי לתכניות מס' עמ/9.
- 1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3. שטח התכנית: 0.739 דונם
- 1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: סילוואן, כרם אל שייח'.

1.4.2. קרקע לא מוסדרת.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222770 לבין 222725

רוחב: בין 629935 לבין 629910

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 חניה.

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 בניהם – 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. מטרת התכנית:

3.1 מהות התכנית: הקמת 2 בנייני מגורים .

3.2 שינוי ייעוד מאיזור לבנייה מוגבלת -1 לאיזור מגורים 5.

3.3 קביעת בינוי עבור 2 בניינים חדשים בחלקה כמפורט בנספח הבינוי.

3.4 קביעת קווי בניין חדשים לבנייה המוצעת.

3.5 הגדלת מסי הקומות מקומה אחת לשתי קומות.

3.6 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 371 מ"ר מהם 339 מ"ר לשטחים עיקריים וקביעת שטחי בניה

מירביים ל-416 מ"ר, מהם 384 מ"ר שטחים עיקריים ו-32 מ"ר שטחי שירות.

3.7 תוספת של 1 יחידת דיור לסה"כ של 2 יח"ד.

3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית

3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מסי עמ/9 והוראות

תכנית מסי 11312 זו, 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 ומצעים (מ"ר)															
סה"כ (מ"ר)			מס' קומות			שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית		שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 9/עמ' 9	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 9/עמ' 9	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 9/עמ' 9	סה"כ	מוצע	מס' יחיד	מס' בניין		
233	188	45	2	1	16	16	16	172	45	217	45	1	1		
183	183	0	2	1	16	16	167	167				1	2	0.74	אזור מגורים 5
416	371	45		32	32	0	384	339	45	384	45	2	2	41%	
														סה"כ	

* 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.

כל שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל הם מעל מפלס ה-0.00

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר הוא אזור מגורים 5.

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. גובה הבניינים יהא כמפורט בנספח מס' 1.

2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות :

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

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.

5.5.2 מס' קומות מירבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1. כל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

5.5.3 קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה

החניה תהיה על קרקעית, 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 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיף 10 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

7.1 תנאים למתן היתר בניה 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: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות, 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 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.

7.2.4 תאום עם אגף שפ"ע על טיפול בקטע הדרך הצמודה למגרש.

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:


1. התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות- ירושלים העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה 31.8.1967)
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, התפירה ובניה .
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

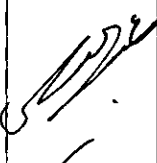
11. תוקף התכנית


- תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.
- במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד האמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	חתימה
עבאסי	גאלב	080370182	סילוואן שכי באשיר כרם אל שייחי	052-2357899	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	חתימה
עבאסי	גאלב	080370182	סילוואן שכי באשיר כרם אל שייחי	052-2357899	

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

רונאל אדרניקליים
הרכבת 53, ירושלים 93502
טל. 02-6731862 פקס. 02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1010
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1010 ביום 10/07
מיוזם ונכונן
ליידי הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
תאריך: 25.1.07
חפיקת תכנית מס' 1010
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1010 ביום 20/06
ליידי הועדה