

מחוז ירושלים-מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 8097 א'

שינוי לתוכנית מס' 3085

(שינוי תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת)

1. שם התכנית ומיקומה:
- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' 8097 א' שינוי לתכנית מספר 3085.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 3.138 מ"ר.
- 1.4 מיקום התכנית:
- 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: שיאח' בצד הצפוני של דרך הכוהנים בדרך לעזריה.
- 1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 אורך: בין 223850 לבין 223950
 רוחב: בין 631300 לבין 631400
 הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס בניהם 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:
- א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:250, התכנית הינה מנחה למעט מספר הקומות והנסיגות.
- ב. נספח חישוב שטחים.

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 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.
- ג. סרטון הדמיה בשלושה ממדים של הפרויקט.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית:
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 ושטח מוסד לאזור מגורים 5 מיוחד.
- 3.3 קביעת שטחי בניה בהיקף של 4,175 מ"ר, מהם 2,095 מ"ר שטחים עיקריים ו-2,080 מ"ר שטחי שירות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5 13 יחידות דיור.
- 3.6 קביעת שימושים עבור מגורים
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית
- 3.8 קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- 3.9 קביעת הוראות בגין בנינים, גדרות, מדרגות להריסה/עצים לעקירה/לשימור.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתוכנית 8097 אי זו. במקרה של סתירה בין ההוראות, יחולו הוראות תכנית זו.

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												
מוצע	סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים	שטחי בניה עיקריים		מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעד המגרש
		מוצע	מאושר*	מוצע	מאושר*		מאושר	מאושר*				
4175	-	7	-			2095		מאושר* בתכנית 3085/מס'	13	3.130	-	אזור מגורים מיוחד 5
								שטחים/קומות מעל למפלס 0.00				
4175	-	7	-	2080	-	2095	-	שטחים/קומות מעל למפלס ה-0.00				

*מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים עפ"י ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה. במקרה זה יצורף לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי ההיתר. במצב מאושר חובה לציין שטחי שרות אך ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

**שטחי השרות אינם כוללים שטחי חניה ושטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה.

הערות לטבלה:
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- 5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הוא אזור מגורים 5 מיוחד.
- 5.2.1 תותר בניה חדשה עפ"י ההוראות שנקבעו בתוכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 מיוחד.
- 5.2.2 זכויות הבנייה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.3 ביצוע התוכנית: לאחר אישור תוכנית זו תוכן ע"י הבעלים של מגרשי הבנייה ועל חשבונם תוכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחווה על ידי הבעלים של מגרשי הבנייה ועל חשבונם.
- 5.3.1 לא יותרו כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.
- 5.4 הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים התשנ"ב 1992).
- 5.5 **סטייה ניכרת:**
כל תוספת יחידות דיור ואו קומות לבנייה המוצעת לאחר אישור תכנית זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6. **חניה**
- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח.
- ב. החניה תבוצע בתחומי מגרשי הבנייה בלבד.
- ג. החניות המיועדות למגורים תמצאנה בחניון תת-קרקעי.
7. **בניין, גדר, מדרגות להריסה**
- המבנים המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.
8. **עצים לעקירה/שימור**
- העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה על ידי מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
- העצים המסומנים בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

9. תנאים למתן היתר בנייה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 בניין, גדר, מדרגות להריסה), 8 עצים לעקירה/לשימור) שלעיל ובסעיפים 12 (עתיקות), 13 (מבנה לשימור) להלן, התנאים למתן היתרי בניה בשטח הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה/חפירה ראשון בשטח הם:

9.1.1 חתימת הסכם פיתוח בין הרשות המקומית לבין מגיש התכנית/בעל הקרקע.

9.1.2 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקני"מ 1:250 ואישורה על ידי מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבנוי בתכנית ותכלול:

- תכנון מפורט של מערכת התשתית כגון-דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בנינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

9.2 תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

9.2.1 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאשור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: 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 בניין ופתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

9.2.3 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 ראשים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות, בעל היתר הבנייה 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 לצרכי צבור, 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, איחוד וחלוקה

- 11.1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 11.2. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חדשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- 11.3. 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.

12. תוקף התכנית

תוקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אשורה. 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.

חתימות:

פרטים

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)					
שם משפחה:	שם פרטי:	ת.ז.	כתובת:	מס' טלפון:	דוא"ל
אבו אלהווא	עבדאללה		א-טור	6281026	

מגיש התכנית/יוזם התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל
אבו אלהווא	עבדאללה		א-טור	6281026	

עורך התכנית						
שם	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון ותאריך תוקף הרשיון
ברן	זאב	7126626	סוקולוב 17/5	02-5665845	zefbaran@netvision.net.il	7702
			ירושלים	02-5665790		15.2.06
						(חובה לצרף עותק מהרשיון)

האגף לתכנון ופיקוח
מקלוב 17 ירושלים
טל 02-5665845 פקס 5665790

תאריך: 7.11.06

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 1A 807
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביוני 2007
מינהל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 1A 807
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
ביוני 2005 כיום 18/10/05
יו"ר הועדה