

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 8229 א'
שינוי לתכנית מספר 2668



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8229 א' שינוי לתכנית מספר 2668

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית מס' 8229 א' תיק מס' 2668

1.3. שטח התכנית: 898 מ"ר.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם היישוב: ירושלים. שכונה: ראס אל עמוד.

1.4.2. קואורדינאטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223.475 לבין 223.550

רוחב: בין 630.275 לבין 630.325

1.4.3. 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).

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

2.1.3. נספחים:

תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס. 1) בקנ"מ: 1:100.

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים

של גינון, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט גובה, מס. קומות, מס' יח"ד מירבי,

שטחי בניה וקווי בניין שהם 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

מחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם – 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. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: שינוי ייעוד משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.

3.2 קביעת הוראות הבינוי/ים הבא/ים בשטח:

א. תוספת שתי קומות על בניין מס. 1 קיים לשם תוספת 2 יח"ד חדשות. לקבלת

3 יחידות דיור סה"כ.

ב. קביעת בינוי לבניין מס. 2 חדש בן ארבע קומות. לקבלת 2 יחידות דיור

סה"כ.

3.3 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.

3.4 קביעת מספר יחידות הדיור ל-5.

3.5 הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-898 מ"ר (ניקר), שהם 100% משטח

החלקה).

3.6 קביעת שלכי ביצוע למימוש התכנית.

3.7 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

3.8 קביעת הוראות בגין מבנים להריסה.

4. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות

השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס. 2668. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו

הוראות תכנית מס. 8229 א' זו.

5. יעודי קרקע:

5.1. זכויות בניה:

6. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע צהוב/חום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2668 לגבי מגורים בשטח נוף פתוח, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

6.1. יותרו הבנויים הבאים בשטח:

א. תוספת שתי קומות עליונות בבניין מס. 1 לקבלת סה"כ 3 קומות.

ב. קביעת בינוי לבניין חדש מס. 2 בן ארבע קומות.

ג. הרחבת יח"ד קיימת לצורך הקמת חדר מדרגות ומרחב מוגן זירתי.

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

6.2. קווי הבניין המרביים יהיו כמצויין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

6.3. זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

6.4. מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס. 1 יהיה 3 יחידות דיור, ובבניין מס. 2

יהיה 2 יחידות דיור. תירשם על כך אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

6.5. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת

הקומות המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה, רדיו וכדומה.

6.6. הוראות בינוי ופיתוח:

א. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

ב. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

6.7. שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

6.8. תחנת שנאים:

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

6.9. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

6.10. 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.

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

7. חניה:

7.1 החניה תהיה כמצוין בנספח מס.1. או על-פי פתרון שיוסכם עם מח' הדרכים בעיריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.

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

8. מבנים להריסה:

המבנים המתוחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס. 1, מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או הפירה ראשון בתחום התכנית על ידי בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

9. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

בנוסף על האמור בסעיף 6.4 (מספר יחידות דיור) 6.7 (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 8 (מבנים להריסה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח:

9.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

9.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון חניה נדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיוזג אוויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיר, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

9.3 תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קווי 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 למקרקעיתן. 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 ייקבע 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	דוא"ל
חילוואני	טלאל	080074610	ראס אל עמוד, ואדי קדום	02-6284026	Architype1@ gmail.com

חתימה: 21.3.07

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
חילוואני	טלאל	080074610	ראס אל עמוד, ואדי קדום	02-6284026	Architype1 @ Gmail.com

חתימה: 21.3.07

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
מנצורי	אהוד	028534428	רח' הלל 2 ירושלים 94581	02-6221892	Architype1 @ Gmail.com	112787

חתימה: 21.3.07
משרד הפנים מחוז ירושלים
אחד מנצורי- אדריכלות תכנית מס' 112787
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1106 ביום 22.06
יו"ר הוועדה

תאריך: 21.3.07
משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 112787
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1107 ביום 22.07
מייצג תכנון