

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 שינוי תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מספר מק/11456
 שינוי לתכנית מספר 2302'א

1. שם התכנית ומיקומה:

א. תכנית זו תקרא תכנית מספר מק/11456

שינוי לתכנית מספר 2302'א

ב. גבולות התכנית: הקו הכחול הוא גבול התכנית.

ג. שטח התכנית: 0.452 (דונם)

ד. מיקום התכנית:

ירושלים שכונה : צור באהר

גוש: 30796(זמני)

קואורדינטות ע"פ רשת ישראל החדשה :

אורך: בין 626275 לבין 626350

רוחב: בין 222425 לבין 222450

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

ב. יחס בין מסמכי התכנית:

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מתווים עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצוין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה בניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרת התכנית

א. מהות התכנית: שינוי קווי בניין ללא שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח.

ב. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

ג. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

4. יחס לתכניות אחרות:

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

וכן ההוראות שבתכנית 2302 א', במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית מספר

מק/11456, ז.

5. טבלת יעודי קרקע
טבלת יעודי קרקע וחכיות בניה מסכמת

שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	שמושים	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	שטח	יעוד השטח
מס' קומות מירבי	סה"כ			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים								
	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302 א'	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302 א'	סה"כ	מו צ</th <th>מאושר בתכנית מס' 2302 א'</th> <th>שטחים /קומות מעל למפלס 0.00</th> <th>שטחים /קומות במפלס 0.00</th> <th>סה"כ</th>	מאושר בתכנית מס' 2302 א'	שטחים /קומות מעל למפלס 0.00	שטחים /קומות במפלס 0.00	סה"כ			
2	246.82	-----	246.82	24.46	-----	24.46	222.36	--	222.36	222.36	25.42 %	2	0.452		מגורים 5 מיוחד
	30.43	-----	30.43	30.43	-----	30.43	-----	--	-----	-----					
	277.25	-----	277.25	54.89	-----	54.89	222.36	--	222.36	222.36					

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

6. אזור מגורים 5 מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חרדל עם קווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 5 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. תותר בנייה בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לנספח מס' 1.

ב. קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בדיו שחור עם איקס שחור עליהם מבוטלים בזאת.

ג. אין בשינוי זה שינוי בזכויות בנייה מאושרות בשטח.

ד. זכויות הבנייה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ה. 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. מודגש בזאת כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים מס' יח'ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירביים, קווי בניין מירביים.

4. שלבי ביצוע

הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5. 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.

6. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

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

7. 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 .

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

9. חניה :

א. החניה תהיה בתכום המגרש נשוא התכנית.

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

10. תנאים למתן היתר בניה בשטח :

בנוסף על האמור בסעיפים, 6 (ה – 3) שלבי ביצוע 8 חניה,

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 הסרתן , מיקום מתקני אשפה , צוברי גז , ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות הגדרת חצרות פנימיות שתוצמדנה ליחידות הדיור , גינות ונטיעות , פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן 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 דרכים

או 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
זוחייקה	אכרם	03401757-4	גבל אלמוכבר	0522389559	-----

21

מגיש התכנית

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דואר אלקטרוני
זוחייקה	אכרם	03401757-4	גבל אלמוכבר	0522389559	-----

21

המתכנן

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

ועדה מקומית יוט"ס
 אישור תכנית מס' 11/156
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 16/156 ביום 21.9.07
 מהנדס העיר

תאריך: 21/10/2007