



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

תכנית מס' 9868

שינוי לתכנית מספר 2704 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9868 שינוי לתכניות מספר 2704 א'.

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0.566 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: שיח' ג'ראח.

1.4.2. גוש: 30000

חלקה: ארעית 7 לפי תצ"ר

קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222380 לבין 222325

רוחב: בין 634275 לבין 634225

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' יחיד 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. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: תוספת בנייה של-2 קומות.

3.2 קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 668 מ"ר, מהם 538 מ"ר שטחים עיקריים, ו 130 מ"ר שטחי שרות. וקביעת סה"כ שטחי בניה ל-1302 מ"ר מהם 932 מ"ר שטחים עיקריים ו-370 מ"ר שטחי שירות.

3.3 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין עיליים ותת קרקעיים חדשים.

3.4 תוספת של 4 יחידות דיור חדשות .

3.5 הגדלת מספר הקומות מ- 2 ל- 4 מעל מפלס ה-0.00, מעל קומת חנייה תת קרקעית .

3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2704 א' במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע חום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד.

5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם: מגורים .

זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.2 הוראות בינוי ופיתוח :

1. גובה הבניין 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 גמישות :

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

5.4 סטייה ניכרת

5.4.1 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.

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

5.4.3 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 ותת 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 מבנה, גדר להריסה

המדרגות המסומנות בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי ההיתר.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (גמישות), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 9 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה הם:

8.2.1 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

8.2.2 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 וחימוניות ואופן הסרתן, 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.

8.2.3 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 וכיוב' 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.

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:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
אבו לייל	פוזייה	080504855	שיח' גיראח	02-5818335	نوزية ابو لييل
אבו לייל	ספייה	080422389	שיח' גיראח	02-5816095	صفيه ابو لييل

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
אבו לייל	פוזייה	080504855	שיח' גיראח	02-5818335	نوزية ابو لييل
אבו לייל	ספייה	080422389	שיח' גיראח	02-5816095	صفيه ابو لييل

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

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

תאריך: מרץ 2007

9868
01.07
01.07