

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

תכנית מס' 11501

שינוי לתכנית מס' 2639

(שינוי לתכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11501, שינוי לתכנית מס' 2639.

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

1.3. שטח התכנית: 1.589 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים, שכונה: ואדי אל-ג'וז, רח' אל מונטבי בית מס' 19

1.4.2. גוש 30518 חלקות (בשלמות) 26+30

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222.525 לבין 222.575

רוחב: בין 633.150 לבין 633.250

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

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

2.1.3. נספח: תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ 1:100 המבטא את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהיבטים של גינון, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד, למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות וקווי בנין, שהינם מחייבים.

2.2 יחס בין מסמכי התכנית

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. המסמכים המנחים מהווים את עקרונות התכנון לביצוע. בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורט אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע שאיננו חלק ממסמכי התכנית:

א. דברי הסבר

ב. תמונות מכל החזיתות ושל הסביבה הקרובה

ג. הוכחת בעלות.

3. מטרות התכנית:

- 3.1. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד לשם הוספת 4 יח"ד לבנין מגורים קיים לטה"כ 8 יח"ד.
- 3.2. מהות התכנית: הוספת קומה מעל מפלס ± 0.00 וקומה אחת מתחת למפלס ± 0.00 לשם הוספת 4 יח"ד לבנין מגורים קיים.
- 3.3. קביעת בינוי עבור תוספת קומות + שטחי איחסון וחניה.
- 3.4. קביעת תוספת שטחי בניה לכדי 1140 מ"ר, מהם 931 שטחים עיקריים ו-208 שטחי שירות.
- 3.5. שינוי קווי הבנין וקביעת קווי בנין חדשים.
- 3.6. תוספת של 4 יחידות דזור.
- 3.7. הקדלת מספר הקומות מ-2 ל-3 מעל וקומה אחת מתחת למפלס 0.00.
- 3.8. קביעת שימושים למגורים.
- 3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11. קביעת שטחים למבנים להחסנה וחניה על גבם.
- 3.12. קביעת מיקום לחניה פתוחה.

4. יחס לתכניות אחרות

- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המותאר מסי 2639 (לרבות השינויים). במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

יערדי קרקע

5

טבלת יערדי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

5.1

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצגים										רשימת בניה מורכבת (אחוז משטח המגורש)		מס' יחיד	שטח מגורש ברוטו	מס' מגורש יערי	מס' מגורש מיוחס
סח"כ	מוצע	מאושר	מס' קומות		שטחי שירותי		שטחי בניה עיקריים		שטח/מ' קומות מעל מפלס 00	שטחים/קומות מעל מפלס 00	אחוזת מסלול	מס' קרקע	מס' מגורש ברוטו	מס' מגורש יערי	מס' מגורש מיוחס
			מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר							
775.12	403.12	372	1	2	108.44	---	294.48	372	שטח/מ' קומות מעל מפלס 00	47.32%	39.95%	10	0.744	26	מגורש מיוחס
364.16	334.40	2976	1	--	70.36	29.76	264.04	---	שטחים/קומות מעל מפלס 00						
1139.28	737.52	401.76	2	2	178.80	29.76	558.72	372	שטחים/קומות מעל מפלס 00						

זית לטבלה:
 אחי שירות אינם כוללים שטחי הנזק ושטח למרחב מוגן. שטחים אלה יקבעו לעת מותן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הרצאת היתר הבניה.

אין הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבת בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים בתכניות ובהיתרים) שני-ב-1992, לרבות שטחי הנזק ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לצורשות התקן.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים בצבע חום הוא אזור מגורים מיוחד.

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:

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

ב. גג הבנין יהיה גג שטוח כמסומן בנספח מס' 1.

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד על רקע קווים שתי וערב בשחור הוא אזור מגורים 1 לחניה.

5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים + חניה עילית.

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

5.5 סטיה ניכרת:

* גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב, וכל סטיה ממנו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.

* מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחייב, וכל הגדלה שלו תיחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.

* קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) התשס"ב-2002.

6. חניה

החניה תהיה עילית, הכל כמצויין בנספח מס' 2.

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

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 2, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה) – תנאים למתן היתרי בניה הם:

7.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הבניה המסומנת להריסה בנספח הבינוי.

7.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פתרון החניה עם אגף תושייה.

7.3 היתר בניה בחלקה 30 מותנה:

א) בשמירה על פתרון החניה עבור חלקה 26, ותירשם על-כך הערת אזהרה בטאבו.

ב) בשמירת תכנית פנויה מבניה ומחניה במפלס הקרקע בחלקה 30 בהיקף של 30% משטח החלקה.

ג) מקומות החניה בחלקה 30 יקבעו עפ"י התקן, היתר בניה בחלקה יבטיח שמירת תכנית פנויה.

7.4 תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.5 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הוועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתיכים, חזיתות, תכנון החניה, ציון מיקום יחידות מיוזג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינות ונטיעות, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

7.6 תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל השמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי תהינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.

7.7 תיאום עם מפקדת העורף בגין מיגון הדירות (ממ"דים).

פרטים:

חתימות:

גורל

בעל הקרקע מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון	דוא"ל
ד"ר סיאם מוחמד ת"ז 807711470, רח' אלמונטבי 19, ואד' גיוו ירושלים 0522.281272					

(Handwritten mark)

המתכנן						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס' רשיון
אסתר קיד	מיגל	303875017	גוטל ושות' אדריכלות ובינוי, בית וגן 111 י"ם	6430045	Guttel @ zahav.net.il	77817
						תאריך תיקף הדישיון 15/2/07

h1=1 ✓

תאריך: _____

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפיקת תכנית מס' 1501
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2006 ביום 14/06/07
 יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
 חפיקת תכנית מס' 1501
 הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
 בישיבה מס' 2006 ביום 14/06/07
 מימזכר