

1009942

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

תכנית מס' 9937
שינוי לתוכניות מס' 2639

1. שם התכנית ומיקומה :



1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9937, שינוי לתכנית מספר 2639

1.2. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית

1.3. שטח התכנית : כ- 0.645 דונם.

1.4. מיקום התכנית :

1.4.1. שם היישוב : ירושליים, שכונה : וואדי אל ג'וז.

1.4.2. גוש 30057, חלקה 215

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה :

אורך : בין 222400 לבין 222450

רוחב : בין 632525 לבין 632575

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים :

2.1. מסמכי התכנית :

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

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

2.1.3. נספחים :

א. נספח בינוי, פיתוח וחנייה (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
מנחה כשחלק מהנתונים מחייבים למעט קוי בנין, גובה ושטחי הבינוי.

ב. נספח חישובי שטחים (נספח מס' 2) בקנ"מ: 1:100

2.2. יחס בין מסמכי התכנית :

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

2.3. מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממבמכי התכנית:

- א. דברי הסבר
- ב. אורתופותו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות.
- ג. תצהיר המתכנן ותצהירי בעלות (בעל הקרקע, שכנים, ...)
- ד. טופס בדיקה עצמית של תנאי סף

3. מטרות התכנית :

- 3.1. מהות התכנית : שינוי ייעוד מאזור מגורים 1 לאזור מגורים 2 מיוחד.
- 3.2. קביעת בינוי עבור בנין מגורים חדש.
- 3.3. הקמת בניין מגורים בן 4 קומות המכיל 6 יח"ד מעל לקומת מרתף תת קרקעית למחסנים וחנייה.
- 3.4. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.5. קביעת שטחי בנייה בהיקף של 1131.94 מ"ר, מתוכם כ- 806.53 מ"ר שטחים עיקריים ו 325.41 מ"ר שטחי שירות.
- 3.6. הגדלת מס' הקומות מ- 3 ל- 4 בנוסף למרתף, הכל מעל קו ה- 0.00 למעט קומת המרתף.
- 3.7. קביעת מס' יחידות הדיור ל- 6 דירות.
- 3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.9. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

4. יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירושליים, לרבות השינויים לה אושרו מזמן ליזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' 2639.

5. טבלאות:

5.1. טבלאות יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

תכנית בניהמירבית (אחוז משטחהמגרש) מעל מפלס 0.00	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש
41%	6	0.645	אזור מגורים 2 מיוחד

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)								
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות		שטחי בניה עיקריים		
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2639	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2639	
883.21	521.75	4	2	76.68	38	806.53	483.75	שטחים מעל למפלס 0.00
248.73	59	1	1	248.73	59	----	----	שטחים מתחת למפלס 0.00 ה
1131.94	580.75	5	3	325.41	97	806.53	483.75	סה"כ

הערות לטבלה :

שטחי הבנייה המפורטים בטבלאות שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד הוא אזור מגורים 1, ותחולנה על שטח זה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושליים לגבי אזור מגורים 1.

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. מספר הקומות המירבי יהיה 4 קומות בהתאם למפורט בנספח הבינוי

5.2.4. קווי הבניין יהיו כמצויין בנספח הבינוי וכמסומן בתשריט.

5.2.5. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח הבינוי.

5.2.6. כל הקירות החיצוניים של הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת הערוכה בשורות אופקיות.

5.2.7. מספר יחידות הדיור יהיה 6 ולא תותר תוספת יחידות דיור נוספות.

5.2.8. לא תותר הקמת קומת עמודים.

5.3. שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת :

5.4.1. גובה הבנייה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת בתכנית), התשס"ב-2002.

5.4.2. קוי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה (סטייה ניכרת בתכנית), התשס"ב-2002.

6 חניה :

החניה תהיה בקומה התת 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.

7. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5. תנאים למתן היתר בניה הינם:

7.1. הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התוכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספחהבינוי ותכלול:

7.2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.

7.3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

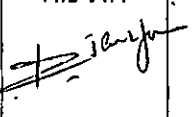
התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי פיתוח, מפלסי חצרות, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורות של מסתורי כביסה.

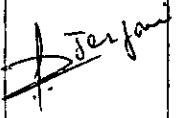
7.4. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו: קביעת ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוב' 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.


7.5. בניית גדר לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.

7.6. לא תותר הקמת קומת עמודים.

7.7. תיאום עם הגופים הבאים: חברת החשמל, מפקדת הג"א, חברת הגיחון, שירותי הכבאות, האגף לשיפור פני העיר והאגף לתברואה.

בעל הקרקע (אם איחוד וחלוקה בהסכמה להקפיד על חתימות כל בעלי הקרקע)						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימה
גר'ג'ועי	אמיל מוסא	080388820	ירושליים			

מגיש התכנית (ניתן, לפי העניין, לציין גם את יחם התכנית)						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	דוא"ל	חתימה
גר'ג'ועי	אמיל מוסא	080388820	ירושליים			

				עורך התכנית *			
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	חתימה	
קובה	סימון	080070196	ת.ד. 54740 ירושלים	6288036	מס' רשיון 81488 תאריך תוקף הרשיון: 15/02/2008		koubas@palnet.com

Simon Koubba
Architect / town planner
Al Asfahan 17, Jeru. 288036

*בתכניות הכוללות פרטי בינוי - עורך התכנית יהיה אדריכל רשוי בלבד, בעל רשיון בר - תוקף

תאריך: 2007/11/21

