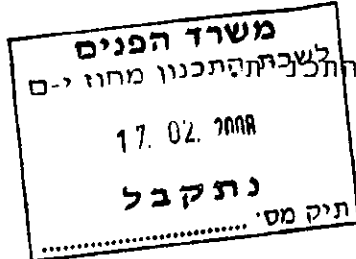


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9021
שינוי לתכניות מס' 3085

1-שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9021 שינוי לתכניות מספר 3085



1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית התכנון מחוז י-ם

1.3. שטח התכנית: 0.670 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. ירושלים-שכונת אטור-רח' שיח ענבר.

1.4.2. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך 224175 ל- 224250

רוחב: 632475 ל- 632525

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2-מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1-מסמכי התכנית:

2.1.1- 8 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-תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100
תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בנין, שטחי בנייה מירביים 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

2.3- מסמכי רקע נלווים:

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי

התכנית:

א-תכנית חישוב שטחים.

ב-דברי הסבר.

ג-תמונות.

סתירה בין מסמכי התכנית יחול המצויין בתשריט, בהוראות התכנית ובנושאים שנקבעו כמחייבים בנספחים. במידה של סתירה ביניהם - יחולו ההוראות המגבילות יותר, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3- מטרות התכנית:

3.1- מהות התכנית:

שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2.

3.2- קביעת הבינויים הבאים בבנין.

3.2.1 - הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע התחתונה לשטחים עיקריים לשם יצירת יח"ד אחד חדשה בהתאם לנספח הבינוי.

3.2.2- קביעת בינוי ותוספת בניה בקומת הקרקע לשם הרחבת יח"ד קיימת והכל בהתאם בהתאם לנספח הבינוי.

3.2.3- קביעת בינוי ותוספת קומה א מעל קומת הקרקע לשם יצירת שתי יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.2.4- קביעת בינוי ותוספת קומה ב מעל קומה א לשם יצירת שתי יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

3.5- קביעת שטחי בניה המירבי בהיקף של 837 מ"ר, מהם 796 שטחים עיקריים ו- 41 שטחי שרות.

3.6- שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7- הגדלת מס' יח"ד המירבי ל-6 יח"ד.

3.8- הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות.

3.9- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.11. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, ומגרעות להריסה.

4- יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 3085. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו 9021.

-5- יעודי קרקע:

5.1-טבלת יעודי קרקע וזכויות בנייה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																	
מס' קומות מירבי	סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות מ"ר			שטחי בניה נקריים מ"ר			מס' יחיד	שטח המגרש בדונם	מס' חלקה	יעוד המגרש	מחזור מס'כ					
		סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית	סה"כ	מוצע	מאושר לפי תכנית										
4	837	486	351	41	25	16	796	461	335		שטחים / קומות מעל למפלס 0.00	0	30%	6	0.67		אזור מגורים 2
	837	486	351	41	25	16	796	461	335		סה"כ						

תערו לטבלה: שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלפני כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכנון ובהיתרים) מתנ"ב 1992 .

(3)

5.2-אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

5.2.1-הפיכת שטחי שירות בקומת הקרקע התחתונה לשטחים עיקריים לשם יצירת אחד יח"ד חדשה.

5.2.2-תותר תוספת לקומת הקרקע לשם יצירת הרחבת יח"ד קיימת והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.3-תותר תוספת קומה א מעל קומת הקרקע לשם יצירת שתי יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.4-תותר תוספת קומה ב מעל קומה א לשם יצירת שתי יח"ד חדשות והכל בהתאם לנספח הבינוי.

5.2.5-זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.6- קווי הבנין המירביים יהיו כמציון בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

5.2.7- מס' יח"ד המירבי בשטח יהיה 6 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.2.8-הוראות בינוי ופיתוח:

1-הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי

גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן

נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2-שלבי ביצוע: הבניה תבוצע בהינף אחד ולא תותר בניה

בשלבים.

3- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בטטח התכנית . תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי . שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון .

4- בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .
5- קולטי שמש על הגג :

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה .
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו .

5.3-דרכים :

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט .
א-השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסואנים שתי וערב שחורים הם מעבר ציבורי להולכי רגל עם זכות מעבר לרכב .

6-סטיה נכרת:

א-מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
ב-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 מתכנית), התשס"ב-2002.

7-חניה:

א-החניה תהיה כמצויין בנספח מס' 1 .
ב-מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר.
ג-מיקום החניות בנספח מנחה בלבד.

8-מבנים, גדרות, ומדרגות להריסה:

המבנים, הגדרות, והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

9- תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2(אזור מגורים), 5.3(דרכים), 6(סטיה נכרת), 7(חניה), 8(מבנה, גדרות, ומדרגות להריסה), 12(עתיקות), לעיל תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ב-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 בניינים, מפלטי בינוי ופיתוח, מפלטי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסרתן, 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 וצורה של מסתורי כביסה.

ג-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 מרכזית 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.

ביצוע כל האמור לעיל יהיה על חשבון מגיש התכנית.

10-הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור, כהגדרתם בסעיף 188(ב), מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, וירשמו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11-רישום, איחוד וחלוקה:

- 11.1-החלוקה תהיה בהתאם לטבלט יעודי קרקע שבתשריט.
- 11.2-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.
- 11.3-לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה.

12-עתיקות:

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

פרטים:

רז חתימת בעל הקרקע ומגיש התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
חניטי	דאוד	080715386	שועפט ת.ד.	02-6277015

עורך התכנית:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
עוודאללה	סמי	80804875	שועפט ת.ד.	25135	Engineersami1@bezeqint.net	36310

עוודאללה סמי
מס' רישוי 36310

חתימת האדריכל:

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
המאר	עלא'		שועפט ת.ד.	25104		106636

תאריך: 15/1/2008

3027
19.11.06 17106
101