

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 11418
 שינוי לתכנית מספר 2639

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11418 שינוי לתכנית מס' 2639.

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

1.3. שטח התכנית: 0.799 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: ואדי ג'וז .

1.4.2. גוש: 30523

חלקה: 3

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222680 לבין 222650

רוחב: בין 632830 לבין 632800

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")

<p>הפנים</p> <p>מחוז י-ם</p> <p>27. 08</p> <p>נתקבל</p> <p>תיק מס'</p>
--

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' יח"ד 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 ביניהם – 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 בינוי למטרות מגורים על 2 מבנים קיימים ובניית בנין חדש.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי עבור בנין חדש והרחבת בנין קיים.

3.4. קביעת תוספת שטחי בניה בהיקף של 980 מ"ר מהם 593 מ"ר שטחים עיקריים ו-387 מ"ר שטחי שירות, וקביעת שטחי בניה מירביים בהיקף של 1380 מ"ר, מהם 993 מ"ר שטחים עיקריים ו-387 מ"ר שטחי שרות.

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

3.6. תוספת של 4 יחידות דיור לסך הכול של 8 יחידות דיור .

3.7. הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 הכול מעל מפלס ה-0.00 .

3.8. קביעת שימוש למסחר בקומת המסד של בנין מס' 1.

3.9. קביעת שימוש לחנייה פרטית ומחסנים בקומת המסד של בניין המגורים.

3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.12. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2639 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)		שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)				שטחי בניה עקריים			שטחי בניה מירבית			מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	מס' חלקה	יעוד מגרש			
		מס' קומות	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר						מאושר	מאושר	
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר	מאושר		
679		3	2	53		626					שטחים מעל למפלס 0.00		5	1		3			
114		1		36		78					שטחים מתחת 0.00								
190		2	2	16		174					שטחים מעל למפלס 0.00		2	2	0.799			אזור מגורים מיוחד	
130		2	2	15		115					שטחים מעל למפלס 0.00		1	3					
267		1		267 (חניה)							שטחים מתחת 0.00								
1380	400			387		993		400			סה"כ	74%	8						

** שטחי שרות אינם כוללים שטח למרחב מוגן. שטחים אלו יקבעו לעת מתן היתר בניה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות

ובהיתרים) התשנ"ב 1992

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחוס בפסים אלכסוניים הוא אזור מגורים מיוחד

5.2.1 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.

5.2.2 בקומת המסד של בנין מס' 1 יותר שימוש למסחר עבור שתי חנויות בשטח של 54 מ"ר.

5.2.3 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 שלבי ביצוע:

הבניה של כל בנין תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

5.4 גמישות:

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

5.5 סטיה ניכרת

5.5.1 מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו הינו מחיב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

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

5.5.3 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 מקורה 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

הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי ההיתר.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיף 9 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה 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, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, 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 שתוצמדה ליח"ד, 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 סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיובי 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.

8.2.4 תנאי למתן היתר בניה לבנין מס' 2 (המסומן בנספח הבינוי) יהא אטימת הפתחים בקו בנין 0 בקומה ב'.

9. עתיקות:

9.1 התכנית מצויה בתחום אתר עתיקות- העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום 31.8.67).

9.2 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.

9.3 במידה ובזמן הבניה יתגלו בשטח עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודה עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.


10. תוקף התכנית

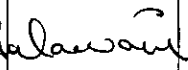
תקפה של תכנית זו למשך 15 שנים מיום אישורה.


במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
שלבי פאטמה שלבי מחמוד עלי		80121759	ואדי אלגוז		

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
חלוואני	הישאם	080789498	ואדי אלגוז	0522339499	

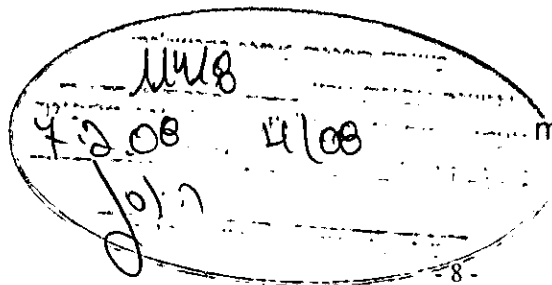
עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשום	חתימה
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53 ים	ronela@netvision.net.il	27790	

רונאל יחיכלים
מס' רשום 27790
02-6738570

תאריך: 2.3.2005

עדכון: 20.11.07

סימוכין: my projects/takanon11418


4/108
4/208
ה'ס'ל