

1010232

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 11346

שינוי לתכנית מס' 3092

שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11346

שינוי לתכנית מספר 3092

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

1.3. שטח התכנית: 1.202 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: אסואנה

1.4.2. גוש שומה: 29996

1.4.3. חלקה: 121

1.4.4. מס' ספר: 3000 מס' דף: 727

1.4.5. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 223/275 לבין 223/325

רוחב: בין 632/475 לבין 632/525

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1. 9 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

בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע

פיתוח שטח התכנית של גינון מתקנים קירות תמך מעברים מדרגות מפלסי קרקע

התכנית הינה מנחה בלבד למעט **אס' ית"ד מ'רפ', אופה ואספר קואות, קו' פנין**, 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

מטרות התכנית:

3.

- 3.1 שינוי יעוד ממגורים 5 למגורים מיוחד.
- 3.2 תוספת קומה עליונה מעל הבנין הבנין הקיים וחפירת שטח בקומת הקרקע.
- 3.3 קביעת בינוי עבור תוספת הניה.
- 3.4 קביעת **תוספת** שטחי בניה בהיקף של 1433.5 מ"ר, מהם 1262.5 מ"ר שטחים עיקריים ו- 171 מ"ר שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין חדשים לתוספת בניה.
- 3.6 תוספת של 5 יח"ד. מ 8 יח"ד ל 13 יח"ד.
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4.
- 3.8 קביעת שימושים עבור מגורים.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3092 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11346 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וחכיות בניה מסכמות:

סה"כ (מ"ר)	מס' קומות		שטחי שירותיים			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מ"ר	מס'	סה"כ	מוצע	מאושר לפי היתר בניה מס' 48661	סה"כ	מוצע	מאושר לפי היתר בניה מס' 48661	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס ס.ס.				
1433.50	707.5	726	2	2	171	94.00	77.00	1262.0	613.50	649.00	16	1.010	29996	מגורים מיוחד
			-	-			-							
1433.50	707.5	726	2	2	171	94.00	77.00	1262.0	613.50	649.00				

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 וחום לסירוגין הוא אזורמגורים 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:

1. קביעת הבנינים לא יעלו על גובה של 14.84 מ.

2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.

5.3. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטיה ניכרת

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי בתכנית זו(14 יח"ד) הינו מחייב ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגיש התכנית ועל חשבונו, וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), 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 מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרש 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. גדרות ומדרגות להריסה

הגדרות והמדרגות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להריסת היתר פניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות ומדרגות להריסה) שלעיל, ובסעיפים), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

8.1.2. הגשת תכנית להשלמת המדרכה לאורך רחוב שמואל בן עדיה. ביצוע המדרכה יהיה ע"י יזם התכנית.

8.1.3. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

8.1.4. 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. ביצוע התכנית

- 9.1. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- 9.2. 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.
- 9.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. תוקף התכנית

- תקפה של תכנית זו למשך 5 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.

11. דרכים:

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

12. שביל להולכי רגל:

- השטח המסומנת בקווים אלכסוניים בצבע ירוק מיועדת לשביל להולכי רגל עם זיכת הנאה לכלי רכב.

13. הפקעה:

- 13.1. 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.

14. תחנת שנאים:

- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תתכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

15. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

ג.

16. אנטנות טלוויזיה ורדון:

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית בלבד לא תותר הקמתה של אנטנה נוספה.

17. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהון חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).

ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

17. בצוע התכנית

- 12.1 החלקה תהיה בהתאם לטבלת החלקה שבתשריט.
- 12.2 מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שבתוגה בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
- 12.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
מושעשע	זיאד	0803235546	רחוב שמואל	2
	תיסיר	080299464	בן עדיה	
			אסואנה	
			ירושלים	

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
מושעשע	זיאד	0803235546	רחוב שמואל	2
	תיסיר	080299464	בן עדיה	
			אסואנה	
			ירושלים	

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס.רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	abughanamof	74623
תג'יחיא	אימן	59973321			...@yahoo.c	
					...om	

מעודד הפניגט מחוז ירושלים
 תאריך: 24/03/08
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 107 ביום 24/03/08
 מינהל תכנון יו"ר חו"ר

100012
 AL-SULAYMANI
 ENGINEERING OFFICE
 DESIGN SUPERVISOR