

1010313

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

תכנית מס' 9612
שינוי לתכניות מס' 3085

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9612 שינוי לתכניות מספר 3085
1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

שטח התכנית: 0.835 דונם.

מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: א-טור

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 224/180 לבין 224/160

רוחב: בין 632/200 לבין 632/140

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

- 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100

פיתוח שטח התכנית אפסח את הפינוי הקיים, מתקנים, קירות תמך, מצפנים, מדרכות, אפסחי קרקע.
התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יחיד מירסי, גובה ואספר קואות, קוי 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.
ב. תמונות.

3. מטרות התכנית:

3.1. מהות התכנית : שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים מיוחד תוך הגדלה באחוזי בנייה ומס' קומות.

3.2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.

3.3. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשביל להולכי רגל עם זכות הנאה לכלי רכב.

3.4. קביעת קווי בניין חדשים לבניה מוצעת.

3.5. קביעת בינוי לבניית בנין בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים חלקית לשם יצירת 8 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

3.6. קביעת שטחי בניה בהיקף של 1191.37מ"ר, מהם 894.22 שטחים עיקריים ו- 297.15 שטחי שרות.

3.7. קביעת מס' קומות מרבי ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

3.8. קביעת שימושים עבור *מלריט*.

3.9. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3085 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9612 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות			שטחי שדות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש		
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר							
987.61	528.98	458.63	4	2	2	93.39	52.26	41.13	894.22	476.72	417.50	0.00	32.13%	8	0.835	מגורים מיוחד
203.76	153.70	50.06	1	--	1	203.76	153.70	50.06								
1198.19	682.68	508.69	5	2	3	297.15	197.96	99.19	894.22	476.72	417.50	0.00				

* הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשי"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. אופה הפנימי לא יצלו על אופה של 14.60 מ.

2. הפניה תפוצץ באופן מרובצת ומסומת, מאותו סוגי און סיתות וכיחול אכן הפנין הקיים. הפניה באופן נסורה חלקה שאיננה מסומת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הפניה תפוצץ הפנין אחד. לא תותר פניה פלפלים.

5.4 סטייה ניכרת

- אופה הפניה המירבי כמציין פנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- מס' יחידות הדיור המירבי מתכנית זו הינו מחייב וכל האדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- קוי הפנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מצומט השטח שבין אפול המארה לבין קו הפנין יחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה :

6.1. החניה תהיה בתחום המגרש.

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

7. תנאים למתן היתר בניה :

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

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

ב.תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית חניה מפורטת לאישור מח' הדרכים.

ב.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 ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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.

8. רישום החלוקה:

8.1. 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.

8.2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

8.3. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

9. תחנת שנאים:

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

10. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

11. קולטי שמש על הגג :

9.1. 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).

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

12. דרכים :

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם קווים שחורים אלכסוניים הוא שביל להולכי רגל עם זיכת הנאה לכלי רכב.

13. הפקעה :

9.3. 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. 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.

חתימות:

פרטים:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גמעה	ח'אלד	080377310	א-טור فاله ابو غمعه	0505382606

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גמעה	ח'אלד	080377310	א-טור فاله ابو غمعه	0505382606

עורך התכנית*					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל
אבו ג'אם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6274686	abughanamo ffice@yahoo. com

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
CUSTOMER SERVICE DIVISION

תאריך: 30.06.08

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 9612
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 06-08 ביום 06.08
 מינהל תכנון יו"ר הועדה