

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

תכנית מס' 9223 א
שינוי לתכנית מס' 2302 א

1. שם התכנית ומיקומה:

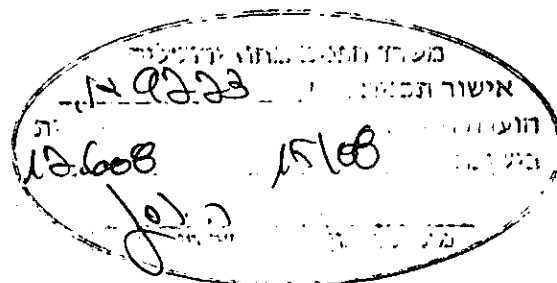
- א. תכנית זו תקרא תכנית מס' 9223 א שינוי לתכנית מס' 2302 א.
ב. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
ג. שטח התכנית: 1.629 דונם.
ד. מיקום התכנית:
ירושלים שכונה: צור באחר.
גוש: 30792
חלקות ארעיות: 7,2,1

קואורדינטות על פי רשת ישראל חדשה:

אורך: בין 222.525 לבין 222.625

רוחב: בין 627.050 לבין 627.125

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

א. מסמכי התכנית:

1. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
2. גליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ 1:250 (להלן: "התשריט").
שתי תכניות בינוי ופיתוח (נספחים מס' 1, 2) הערוכים בקני"מ 1:100. תכניות הבינוי מבטאות את נפח הבינוי המוצע, פיתוח השטח בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכניות הינן מנחות בלבד למעט מספר יחידות דיור מירבי, גובה ומספר קומות, קווי בניין, שטחי בנייה מירביים שהינם מחייבים.
3. תכנית תנועה וחניה (נספח מס' 3) הערוכה בקני"מ 1:250. תכנית התנועה והחניה מבטאת הסדרי תנועה וחניה אפשריים בתחום התכנית ובתחום ההשפעה שלה.
- התכנית מנחה למעט מיקום החניה שהינם מחייבים.

ב. 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.

3. מטרות התכנית:

- א. מהות התכנית: תוספות בניה בשני בניינים. קיימים לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות בבנין מס' 1.
- ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. בנין מס' 1:
 - א. איטום קומת מרתף ב. חפירת קומת קרקע והוספת קומה עליונה הכל לשם תוספת 2 יח"ד חדשות ג. תוספות בניה בקומות הכניסה ו-א' לשם הרחבות יח"ד קיימות.
 2. בנין מס' 2:
 - א. איטום קומת קרקע ובניית מקלט ב. תוספות בניה בקומות כניסה, א' ו-ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות וחנויות קיימות.
 - ד. קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה בשטח וקביעתם ל-1490.26 מ'ר (מתוכם 1244.63 מ'ר שטחים עיקריים ו-245.63 מ'ר שטחי שרות).
 - ו. הגדלת מס' יחידות הדיור בבנין מס' 1 מ-2 יחידות דיור ל-4 יחידות דיור.
 - ז. הגדלת מס' קומות בבנין מס' 1 מ-2 קומות ל-3 קומות מעל מפלס 0.00. ומ-0 ל-1 מתחת למפלס 0.00.
 - ח. קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר.
 - ט. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
 - י. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - יא. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 - יב. קביעת הוראות בגין מדרגות להריסה.
 - יג. קביעת דרך גישה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית מס' 2302א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית מספר 9223א זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

| שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (במ"ר) | | | | | | | | | | |
|---|------------|-----------------|----------|-------------|-------------------------------|------------|--------------|--------|--------|------------|
| יעוד מגולש | מס' מגולש | שטח מגולש בדונם | מס' יחיד | שימושים | תכנית בניה (אחוז משטח המגולש) | | שטחי עיקולים | בניה | | סה"כ (מ"ר) |
| | | | | | מסל | מתחת למפלס | | מוצע | מאושר | |
| אזור מגורים מיוחד | בנין מס' 1 | 0.477 | 4 | מגורים | 31.06 | 0.00 | 240.22 | 97.89 | 22.98 | 42.15 |
| | | | | | | | | 263.20 | 1 | 2 |
| אזור מגורים מיוחד | בנין מס' 2 | 0.808 | 5 | מגורים מסחר | 37.28 | 34.41 | 391.29 | 412.17 | 101.30 | -22.85 |
| | | | | | | | | 492.59 | 4 | 4 |
| סה"כ | | 1.285 | 12 | | 68.34 | 34.41 | 631.51 | 613.12 | 168.61 | 77.02 |
| | | | | | | | | 800.12 | | |
| מיוחד | מס' 2 | | | | | | 0.00 | 0.00 | 26.83 | 52.65 |
| | | | | | | | | 26.83 | 1 | 1 |

תערוך לסבלת:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה להעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

6. אזור מגורים מיוחד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2303א לגבי אזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

1. בנין מס' 1:

א. איטום קומת מרתף ב. חפירת קומת קרקע והוספת קומה עליונה הכל לשם תוספת 2 יח"ד חדשות ג. תוספות בניה בקומות הכניסה ו-א' לשם הרחבות יח"ד קיימות.

2. בנין מס' 2:

א. איטום קומת קרקע ובניית מקלט ב. תוספות בניה בקומות כניסה, א' ו-ב' לשם הרחבות יח"ד קיימות וחנויות קיימות.

הכל בהתאם לנספחי הבינוי, נספחים מס' 1-2 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

ג. זכויות הבניה והראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל.

ד. מס' יח"ד המרבי בבנין 1 יהיה 4 יח"ד ובבנין 2 יהיה 5 יח"ד בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתובפת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

ו. הוראות בינוי ופיתוח:

1. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

2. באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

3. שלבי ביצוע: הבניה בכל אחד מהבניינים תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. מודגש בזאת כי בנייה בבניין אחד אינה תלויה בבניה בבניין האחר.

4. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי יוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

5. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד. לא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

6. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. דרכים:

א. תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ג. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם פסים שחורים אלכסונים הוא שטח בזיקת הנאה למעבר כלי רכב.

8. חניה:

א. החניה תהיה עלית, הכל כמצוין בנספחים מס' 1,2.

ב. מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה.

9. חזית מסחרית:

- א. החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

10. מדרגות וחריגות בניה להריסה:

המדרגות וחריגות הבניה המותחמים בצבע צהוב בתשריט ובנספחים מס' 1,2 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

11. הפקעה:

(בעלות פרטית): שטחים המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

12. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

- בנוסף על האמור בסעיפים 6ד' (מספר יחידות דיור), ו'4 (שלבי ביצוע), 8 (חניה), 10 (גדרות וחריגות בניה להריסה שלעיל, להלן תנאים למתן היתר בניה בשטח:
- א. תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקני"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך החניה. ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פנמיות שתוצמדה ליחידות הדיור, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי הכביסה. ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- ג. תאום תשתיות עם מהנדס הועדה העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או, דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי 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 עליון) תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשים 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 יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

- ד. תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקה לאיכות הסביבה לנושא שילוט המסחר והמגורים בבנין מס' 2.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהא רישום תנאי להוצאת טופס 4 – ביצוע חיבור החניה לדרך מאושרת.
- ו. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית מפורטת לדרך גישה לאישור אגף תושייה.
ביצוע גישה הנ"ל ע"י ועל חשבון מגישי הבקשה להיתר.
- ז. תנאי להיתר בניה יהא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

פרטיםחתימות

| מגישים, יוזמים ובעלי הקרקע | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-----------|---------|------------|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' טלפון |
| עמירה | איברהים | 080191638 | צור בהר | 0522548159 |
| צאלח | סאמי חמידאן אבו-שמסייה | 025929969 | צור בהר | 0522330119 |

| עורך התכנית | | | | | | |
|-------------|---------|----------|----------------------------|-----------|----------------------------|------------------------|
| שם משפחה | שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' טלפון | דוא"ל | מס' רשיון ותאריך תוקפו |
| אקנין | משה | 12105086 | החליל 11 מעלה אדומים | 5354805 | Moshe@aknin- arch.co.il | 11080 (15.2.08) |

משה אקנין
...הכניס את התוכנית
מ.ר. 11080

תאריך: 02.07.2007