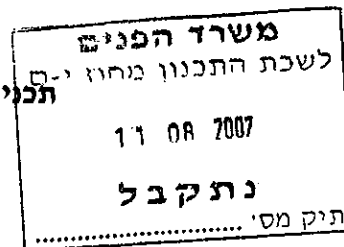




מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



תכנית מס' 11212
שינוי לתכניות מס' 2733

תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11212 שינוי לתכניות מספר 2733

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

1.3. שטח התכנית: 0.777 דונם.

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: א-טור. כביש אף סהף

1.4.2. קואורדינטות:

אורך: בין 223/825 לבין 223/900

רוחב: בין 631/975 לבין 632/025

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 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 המועע.

פיתוח מס' התכנית כולל, מתקנים, קירות תמך, מצריים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירפי, גופה ומספר קומות, 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.

3. מטרות התכנית:

3.

3.1. מהות התכנית : בניה חדשה בת 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

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

3.3. קביעת בינוי להקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 6 יח"ד, הכל בהתאם לנספח הבינוי המצורף.

3.4. קביעת שטחי בניה המרביים לבנין ל 848.45 מ"ר מהם 556.87 מ"ר שטחים עיקריים ו291.56 מ"ר שטחי שירות.

3.5. הגדלת מס' הקומות המרביים בשטח מ 2 ל 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

3.6. קביעת הוראות בינוי ופיתוח ותנאים למתן היתר בניה.

3.7. קביעת שימושים עבור מגורים.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

4. יחס לתוכניות אחרות:

4.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2733 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 11212 זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירות**			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
סה"כ	מזנע	סה"כ	מזנע	סה"כ	מזנע	מאושר	סה"כ	מזנע	מאושר	מזנע	מאושר	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
633.07	301.47	3	331.60	3	76.20	2	45.60	270.87	286.0	2733	30	6	0.771	---	מגורים מיוחד	
633.07	301.47	3	331.60	3	76.20	2	78.60	270.87	286.0							

לשטחי 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.

5.3 שלבי ביצוע:

הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4. סטייה ניכרת

- **אופה הפניה המירבי כמצויין פנספח מס' 1 הינו מחוייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.**
- **מס' יחידות הדיוור המירבי מתכנית 10 הינו מחוייב וכל האדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.**
- **קוי הפנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, מצומצם השטח שפין אפוף המארה לפין קו הפנין יחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.**
- **מס הקומות המירביים יהא 4 קומות וכל סטיה ממנו תחשב כסטיה ניכרת פהתאם לתקנות חוק התכנון והפניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002**

6. חניה

6.1. חניה תהיה בתחום הבנין.

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

7. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, 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, 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.

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 ללא איחוד וחלוקה:

- 8.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט.
- 8.2 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.
- 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. הפקעה:

- 9.1 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.

10. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח 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.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

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

12. קולטי שמש על הגג:

12.1. 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).

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

13. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.

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.

15. תוקף התכנית:

תקפה של התכנית זו למשך 3 שנים מיום אישורה.

במידה ולא יאושר היתר בניה למועד כאמור – בטלות מכל וכל הוראותיה של תכנית זו, ויחזרו לחול הוראות התכניתות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית 11212.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גנאם	אמינה	080357440	א-טור	

Handwritten signature

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
אבו גנאם	אמינה	080357440	א-טור	

Handwritten signature

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6274686	abughanamoffi@yaho.com	74623

SULTAN SULAIMAN ENGINEERING & DESIGN SUPERVISION

Handwritten signature

תאריך: 10/08/08

