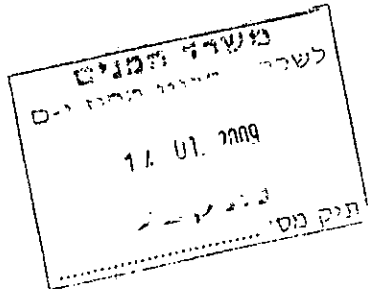


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 9147

שינוי לתכניות מס' 3092



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9147, שינוי לתכנית מס' 3092.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 0.964 דונם

1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: אל-צואנה

1.4.2 גוש שומה: 29996 חלקה: 118

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222/875 לבין 222/925

רוחב: בין 632/325 לבין 632/400

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")

2.1.3 נספחים:

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

פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, עצים לשימור ועקירה, מבנים להריסה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, 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:

3.1. מהות התכנית: הקמת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים ליד בנין למגורים בן 2 קומות.

3.2. שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

3.3. קביעת בינוי לתוספת בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל בנין קומת חניה ומחסנים(בנין מס' 2) דרומית לבנין קיים בן 2 קומות(בנין מס' 1) לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

3.4. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 941.25 מ"ר מתוכם 715.0 מ"ר שטחים עיקריים ו 226.25 מ"ר שטחי עזר.

3.5. שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים לתוספת בניה.

3.6. תוספת של 4 יחידות דיור.

3.7. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.9. קביעת הוראות בגין מבניה וגדרות להריסה.

3.10. קביעת הוראות בגיו עיצים להעתקה או לשימור.

4. קביעת הוראות בגין יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 3092 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית 9147 זו.

טבלת יעדי קרקע זכויות בניה מסכמות :

5.1

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			הכסית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	יעד מגרש		
סה"כ	מוצע	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	מפלס	מתחת למפלס	מס' מגרש	מס' יח"ד		
735.53	233.0	502.53	2	---	2	20.53	---	20.53	715.0	233.0	482.00	0.00	20%	1	8	אזור מגורים מיוחד	
205.72	167.16	38.56				205.72	167.16	38.56	-----	-----	-----						
941.25	400.16	541.09	2	---	2	226.25	167.16	59.09	715.0	233.0	482.00						

הערות לטבלה:

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

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים 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. גובע הבנינים לא יעלה על 2 קומות כמסומן בנספח מס' 1.

2. הבניה תבוצע טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סימיות 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 סטייה ניכרת

• גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

• קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה 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 7 (בנין, גדר להריסה), 9 (עצים לעקירה/לשימור) שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

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

ב.תיאום עם מחלקת תושי"ה.

ג.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 שתוצמדה 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.מבנה וגדרות להריסה

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ויהרסו ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

9.עצים להעתקה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם.

10.תחנת שנאים:

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

11. אנטנות טלוויזיה ורדון:

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

12. 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.

13. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

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

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
אלפחאם	אחמד	80291271	שכי אל צואנה	057411887

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס.טלפון
אלפחאם	עמאד	81028185	שכי אל צואנה	057411887
אלפחאם	מועתסם	81039281	שכי אל צואנה	057411887

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	מס.רשיון	
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-5816687	74623	abughanamo ffice@yahoo. com

אבו גנאם
אדריכל
ר.מ. 74623

תאריך: 15.01.09

