

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מפורטת

תכנית מס' 10201

שינוי לתכניות -----2668-----

1. שם התכנית ומיקומה:1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10201 שינוי לתכניותמספר 2668

1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3 שטח התכנית: 1803.7 מ"ר.1.4 מיקום התכנית: ראס אלעמוד1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אלעמוד1.4.2 גוש 29989חלקות(בשלמות) 68, 69

1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 630975 לבין 631050רוחב: בין 223000 לבין 223050

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט

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- (נספח מס' 1) תכנית בינוי ופיתוח_נספח מס' 1, מנחה למעט, מספר הקומות, גובה, שטחי הבינוי, וקונטור הבניין, הערוך בק"מ 1:100.

ב- חישובי שטחים .

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 עפ"י תכנית 2668, אלא אם נאמר במפורש אחרת.

3. מטרות התכנית:

3.1 שינוי יעוד משטח מיועד לאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

3.2 שינוי ייעוד מדרך לביטול לזכות הנאה .

3.3 מגרש מס' 1 : תוספת בניה לקבלת 4 קומות לשם יצרת 4 יח"ד.

מגרש מס' 2 : קביעת בנוי של 4 קומות מעל קומת חניה תתקרקעית לשם יצרת 8 יח"ד.

3.4 קביעת זיכת הנאה לטובת חלקה 69.

3.5 קביעת שטחי בניה בבניין הקיים במגרש מס 1 בהיקף של 615.51 מ"ר, מהם 583.60 מ"ר שטחים עיקריים ו-31.10 מ"ר שטחי שירות

קביעת שטחי בניה בבניין חדש מס 2 בהיקף של 1392.75 מ"ר, מהם 1094.2 מ"ר שטחים עיקריים ו-298.55 מ"ר שטחי שירות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 קביעת אחוזי בניה.

3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.8 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2668 (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 10201 . במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום באלוכסין לסרוגין 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. קומת החניה והמחסנים בבנין מס' 2 תהיה בתת הקרקע.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 סטיה ניכרת

- להרחבות דיור – חובה לציין: לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- גובה הבניה ומספר הקומות 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 הינו מחייב 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 תת קרקעית בבנין החדש במגרש מס' 2, וקרקעית לבנין במגרש מס' 1, הכל כמצויין בנספח מס' 1.

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

7 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח

7.1.1 הגשת תכנית פיתוח ותשתיות בקנ"מ 1:250 ואישורה ע"י מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנית תהיה בהתאם לעקרונות נספח הבינוי בתכנית ותכלול:

- תכנון מפורט של מערכות התשתית כגון – דרכים, חשמל, תקשורת, ניקוז, ביוב, מים.
- תכנון מפורט של פיתוח שטח לרבות: העמדת בניינים, מפלסי דרכים וחניה, מפלסי כניסה, ציון קירות תומכים, חתכים, חזיתות, עקרונות פיתוח לשטחים הציבוריים והפתוחים.

7.2 – תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

7.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, בקנ"מ 1:100, לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו.

התכנית תכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת בניינים, 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.

7.2.3 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 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. מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, יוקצו לעיריה עפ"י הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

10 עצים לעקירה/ שימור

העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.

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

11 בנין, גדר, מדרגות להריסה

הגדרות והסככות וכל הבניה המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

12 רישום, חלוקה

12.1 התכנית כוללת הוראות חלוקה לפי טבלת יעודי קרקע.

12.2 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.

12.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון
אמין שורפא	עלי אסחק	55	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	תיסיר אסחק	56	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	תיסר אסחק	57	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	בשרי אסחק	58	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	נהלה אסחק	59	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	נבילה אסחק	60	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	פאיזה אסחק	61	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	בשמה אסחק	62	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	שריפה אסחק	63	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	זכריא אסחק	64	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	אסמעיל אסחק	65	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575
אמין שורפא	עיסה אסחק	66	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון
אמין שורפא	עלי אסחק	55	ירושלים ראס אלעמוד	050-380575

המתכנן						
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. זיהוי	מס. טלפון
טויל	בשיר	02737560	טייבה המשולש ת.ד. 40400	052-4797324	5394	1055536

מס. זיהוי ומתנדס
052-4797324
1055536

משרד חפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית נוס' לש
 חונעת ממחוזיות והחליטה לאשר את-התכנית
 בשינוי מס' 5394 ביום 24.11.05
 מינהל תכנון יו"ר ועדה