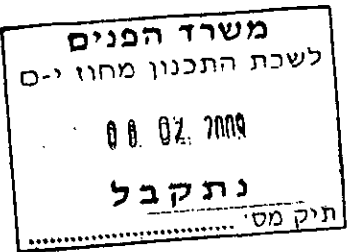


מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



תכנית מס' 11190

שינוי לתכניות מס' 2668

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11190 לתכניות מספר 2668

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

2. שטח התכנית : 2.092 דונם.

2.1. מיקום התכנית:

שם הישוב: ירושלים שכונה: ראס אלעמוד

גוש: 29987 חלקה: 63

קואורדינטות:

אורך: בין 222/900 לבין 222/975

רוחב: בין 630/675 לבין 630/750

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

3. 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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

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

פיתוח שטח התכנית כולל גינון עצים לשימור ולהעתקה, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבני, 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

4. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית : הצעה לבנית בנין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות חניה ומחסנים+תוספת קומות מעל 2 מבניים קיימים.

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

3.3 קביעת הבינויים הבאים בשטח :

בנין מס' 1 :

קביעת בינוי להקמת בנין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות של חניה ומחסנים לשם יצירת 6 יח"ד חדשות בנוסף לקומת קרקע(למסחר).

בנין מס' 2 :

4.1. תוספת בניה (על עמודים) בקומת קרקע וראשונה.

4.2. תוספת של 2 קומות מעל הבנין הקיים לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

בנין מס' 3 :

א. תוספת בניה בקומות קרקע לשם הרחבת יח"ד קיימים.

ב. תוספת 2 קומות עליונית לבנין לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3.4 קביעת בינוי עבור בנין חדש ותוספת של קומות מעל 2 בנינים קיימים.

3.5 קביעת תוספת שטחי בניה למגורים בהיקף של 3536.16 מ"ר, מהם 2684.5 מ"ר שטחים עיקריים 541.6 מ"ר שטחי שרות. וקביעת תוספת שטחי מסחר בהיקף של 310.01 מ"ר.

3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7 תוספת של 14 יח"ד חדשות, סך של 19 יח"ד.

3.8 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 קומות.

3.9 קביעת שימוש עבור מגורים ומסחר.

3.10 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

3.11 קביעת הוראות בגין עצים לשימור ו או להעתקה

3.12 קביעת הוראות בגין עצים בוגרים לנטיעה.

9.13 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

5. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2668 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11190 זו.

6. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות		שטחי שירותים		שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מוגדרת (אחוז משטח המגרש)					
מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מולד למפלס	מולד למפלס	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
1305.4	936.5	2	2	1305.4	936.5	מאושר בתכנית מס' 2668	מאושר בתכנית מס' 2668	מולד למפלס 0.00	מולד למפלס 0.00				
887.6	97.0	1	1	442.6	97.0	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	6%	38.00%				
2193.0	1033.1	3	3	1748.0	936.50	סה"כ	סה"כ						
310.0				310.0									
2503.0	1033.1			2058.0	936.50								

הערות לטבלה:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבנים 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. גובה הבניינים לא יעלו על הגובה בנספח הבניה.
 2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.
 3. החניון התת קרקעי יחופה באדמת גן עומק של 1.5 מ' למטרת נטיעת עצים בוגרים, כמסומן בנספח מס' 1.
 - ב. באחריות יזם התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שארית הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין (במתחמים גדולים).
- 5.4. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.5. סטיה ניכרת

- גובה הבניה 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.
- מס' הקומות 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 מס' 1 ובמגרש לבנינים 2-3.

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

6.2. מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.

7. גדרות ומחסנים להריסה :

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

8. עצים להעתקה או לשימור :

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

9. עצים בוגרים לנטיעה :

העצים המסומנים בנספח בצבע ירוק הם עצים בוגרים לנטיעה.

תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע שבערית ירושלים לעינין סוג העץ ומקומו הסופי.

10. תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (גדרות ומחסנים להריסה) 8 (עצים להעתקה או לשימור) שלעיל, להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

9.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח הם:

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

10.1.2. 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 וחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות

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

10.1.3. 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 וכיובי 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.

11. דרכים:

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

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

12. חזית מסחרית

החזית של הבנין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.

13. הפקעה:

13.1. 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.

14. תחנת שנאים:

14.1. 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 הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון

15. 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.

16. אנטנות טלוויזיה ורדון:

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

17. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו 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.

18. תוקף התכנית :

תקפה של תכנית זו למשך 5 שנים מיום אישורה.

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

19. ביצוע התכנית:

17.1 החלקה תהיה בהתאם לטבלת החלקה שבתשריט.

17.2.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 הועדת המקומית.

17.3. לא הוגשה תכנית כאמור רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר בניה ראשון בשטח.

20. תמ"א 4/ב/34 מי נגר :

בשטח התכנית יותר תחום של 25% אשר יהיה חדיר למי נגר. השטח החדיר למי נגר אפשר שיהיה מגוון או מצופה בחומר חדיר כדוגמה חצץ או חלוקים.

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
עויס	מסטפא	023435415	ראס אלעמוד- רחוב מדארס	سلي عويس

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
עויס	מסטפא	023435415	ראס אלעמוד- רחוב מדארס	سلي عويس

עורך התכנית*						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים	02-6287326	abughanamof@yahooc	74623
חג יחיא	אימן	59973321			100612	

AL-SULTAN SULTAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

תאריך: 05.02.09

משרד חפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מסי
הועדה נדרשת לחליטה לאשר את התכנית
ביום 05.02.09
מיחל תכנון
יו"ר הועדה