

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מספר 10073
שינוי לתכנית מספר 2302 א'

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 10073 שינוי לתכנית מספר 2302 א'

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

1.3. שטח התכנית: 1.764 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2. קרקע שאינה רשומה.

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 221720 לבין 221650

רוחב: בין 627130 לבין 627180

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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

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

תכנית הבינוי והפיתוח כוללת בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע ותכנית חניה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, גובה, מספר קומות ומס' יח"ד 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.

ב. תמונות מכל החזיתות.

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: בניית 2 מבנים בנין אחד למגורים ובנין אחד לבית ספר פרטי.

3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2 מיוחד ולשטח למוסד.

3.3 קביעת בינוי עבור 2 בנינים.

3.4 קביעת תוספת שטחי בניה למגורים בהיקף של 406 מ"ר, מהם 359 מ"ר שטחים עיקריים ו- 47 מ"ר שטחי שרות. קביעת סה"כ שטחי הבניה למגורים ל 664 מ"ר מהם 582 מ"ר שטחים עיקריים ו- 82 מ"ר שטחי שרות.

3.5 קביעת שטחי בניה למוסד בהיקף של 1016 מ"ר, מהם 936 מ"ר שטחים עיקריים ו- 80 מ"ר שטחי שרות.

3.6 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.7. תוספת של 3 יחידות דיור לסך הכול של 6 יחידות דיור .

3.8. הגדלת מספר הקומות מ 3 ל 4 .

3.9. קביעת שימוש עבור בית ספר פרטי בשטח למוסד .

3.10. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית .

3.11. קביעת תנאים למתן היתר בניה .

3.12. קביעת הוראות בגין חניה פרטית .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכנית 2302 אי. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																		
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות			שטחי שרות**			שטחי בניה עקריים			שטחי בניה עקריים		תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	מס' בנין	שטח מגרש	מס' מגרש	יעוד מגרש
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מפלס למפלס	מפלס למפלס					
סה"כ	171	2	2	23	41	2	2	2	23	41	2	2	2	2	2	0.609		מגורים אזור מיוחד
332	161	3	2	23	41	2	2	2	23	41	2	2	2	2	2	0.609		מגורים אזור מיוחד
332	163	1	1	24	41	1	1	24	41	17	152	50%	50%	6	2	0.609		מגורים אזור מיוחד
1016	506	4	3	34	80	3	3	34	80	46	464	40%	40%					שטח למוסד
1680	850			81	162			81	162	81	769			6	1	0.929		שטח למוסד

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת עם בפסים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 2 מיוחד.

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם מגורים.
- 5.2.2 קומת הקרקע בבניין מס' 2 מיועדת למילוי ואטימה.
- 5.2.3 במנה מס' 2 יותר חלל מקורה בגובה קומה לצורכי אוורור מתחת לשטח הדרך הציבורית כמסומן בנספח הבינוי.
- 5.2.4 החניה של בניין המגורים תנתן במגרש למוסד.
- 5.2.5 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.6 הוראות בינוי ופיתוח :

1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.
2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה

5.3 השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא שטח למוסד.

- 5.3.1 השימושים המותרים באזור זה הם בית ספר פרטי ו/או גן ילדים.
 - 5.3.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
 - 5.3.3 הוראות בינוי ופיתוח :
1. גובה הבניין יהא כמפורט בנספח מס' 1.
 2. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

5.4 השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת ו/או מאושרת.

- 5.5 שלבי ביצוע :
- הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.
- 5.6 גמישות :

5.6.1 יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1)

5.6.2. לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומת מקלט תת קרקעי מעבר למפורט בנספח מס' 1 בכפוף לתקנות הג"א לעת מתן היתר בניה. שטחי הבניה של קומת המרתף כאמור אינם נכללים בטבלת שטחי הבניה המפורטים בסעיף 5.1 שלעיל.

5.7 סטייה ניכרת

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

6 חניה

החניה תהיה עילית מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

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 מבנה, גדר להריסה

הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מגישי ההיתר.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.4 (שלבי ביצוע), 5.5 (גמישות), 5.6 (סטייה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים 12 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1. תנאים למתן היתר בניה בכל מגרש המיועד לבניה הם:

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

8.2.2 הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש, 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.

8.2.3 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 סולריים), 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.

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. רישום

- 10.1 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.
- 10.2 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.1 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. 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.

12. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 15 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.

פרטים:

חתימות:

בעלי הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
רבאייעה	האשם	80654858	צור באהר	0565275453	
רבאייעה	עאטף	80681992	צור באהר	057-7275453	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
רבאייעה	האשם	80654858	צור באהר	0565275453	
רבאייעה	עאטף	80681992	צור באהר	057-7275453	

עורך התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	דוא"ל	מס' רשיון הרכבת
רונאל	אילה	51565687	הרכבת 53 י-ם	ronela@netvision.net.il	27790

רונאל אדריכלים
53, יבנה 93502
טל. 862, פקס. 02-6738570

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 10072
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
ביום 5.4.08
מינהל תכנון יו"ר הועדה

תאריך: 15.7.08