



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
תכנית מס' 11265
שינוי לתכניות מס' 2302א

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11265 שינוי לתכניות מספר 2302א.
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.464 דונם
- 1.4 מיקום התכנית:
ירושלים שכונה: שכי צור באהר,
1.4.1 רח': צור-באהר
1.4.2 קרקע שאינה רשומה.
1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
אורך: בין 222250 לבין 222175
רוחב: בין 627325 לבין 627250
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 בקני"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")
- 2.1.3 נספחים:

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

תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
ב. תמונות מכל החזיתות

מטרות התכנית:

.3

מהות התכנית: הקמת שני בניינים חדשים.

- 3.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 4 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- 3.2 קביעת בינוי עבור שני בניינים, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח.
- 3.3 קביעת סה"כ שטחי בנייה מירביים ל- 934 מ"ר מהם 871 מ"ר שטחים עיקריים ו- 63 מ"ר שטחי שירות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לבניה הקיימת בשטח.
- 3.5 קביעת מס' הקומות ל-4 קומות בבניין מס' 1 ו ל-2 קומות בבניין מס' 2, הכל בתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

יחס לתוכניות אחרות:

.4

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות מס' 2302 א. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5. ייעודי קרקע :

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)											תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יחיד	שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש	
סה"כ			מס' קומות		שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים			מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס 0.00				
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302						
640	324	316	4	4	63	63		577	261	316	שטחים / קומות מעל למפלס ה- 0.00					
294		294						294		294	שטחי קומות מתחת למפלס ה- 0.00	%34	%42	6	0.872	מגורים מיוחד
934	324	610			63	63		871	261	610	סה"כ			6		סה"כ

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת : שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 .

5.2 איזור מגורים מיוחד : השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור

מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2302 לגבי אזור

מגורים 4 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן :

5.2.1 השימושים המותרים באזור הם מגורים.

5.2.2 תותר הקמת שני בניינים חדשים למגורים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

5.2.3 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש בצבע אדום.

- 5.2.4 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל .
- 5.2.5 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין מס' 1 יהיו 4 יחידת דיור ובבנין מס' 2 יהיו 2 יח"ד, מודגש בזאת כי לא תותר כל תוספת של יחידות דיור מעבר למוצע בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח .
- 5.2.6 מס' הקומות המירבי של בנין מס' 1 יהא 4 קומות ובבנין מס' 2 יהיא 2 קומות , גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- 5.2.7 הוראות בינוי ופיתוח : הבניה תוצפה באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.3 שלבי ביצוע : הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 גמישות : יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס' 1).
- 5.5 סטיה ניכרת :
- א. גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
- ב. מס' יח"ד המרבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
- ג. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב- 2002.
6. חניה
- 6.1 השטח המיועד לדרך יעבור ע"ש עיריית ירושלים כאשר הוא פנוי מכל בינוי וגדרות.
- 6.2 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית מפורטת לפיתוח השטח המיועד לדרך מהצד המזרחי של המגרש (הרחבת הדרך).
- 6.3 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פ המידות הקבועות בהנחיות לתכנון חניונים.
- 6.4 גבהים סופיים של מפלס הכניסה למגרש יקבע בעת הגשת תכנית מפורטת לדרך.
- 6.5 מיקום החניות בנספח הבינוי הינו מנחה בלבד, וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- 6.6 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

7. גדר, סככה להריסה

הגדר והסככה המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (חניה), 7 (גדר, סככה להריסה) 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.
- ג. 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 שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ד. 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.

9. דרכים:

- 9.1. תוואי הדרכים רוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- 9.2. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרך ציבורית קימת או מאושרת.

10. הפקעה:

שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11. רישום :

- א. 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.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11 (א) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

משרד הפנים מחוז ירושלים
 לשכת התכנון מחוז ים
 27.05.2009
 פרט 1000
 דוא"ל

חתימות:**פרטים**

בעל עניין בקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	עלי	80637481	צור באהר ת.ד. 72720 מיקוד 97415	02-6710548	

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	עלי	80637481	צור באהר ת.ד. 72720 מיקוד 97415	02-6710548	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רשיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועמאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
משני	נאדר	025801036	שועמאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@yahoo.COM			

תאריך 25/5/2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 4/09 ביום 25/5/09
 מינהל תכנון יו"ר הועדה