

✓
1010744

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 10295
תכנית מתאר מפורטת
שינוי לתכניות מס' 3092
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10295 שינוי לתכניות מספר 3092.
1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
1.3 שטח התכנית: 829 מ"ר.
1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: א- צואנה
גוש: 29996 חלקה: 113

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222900 לבין 222950

רוחב: בין 632375 לבין 632450

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 גליון 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 השטח
בהיבטים של גינון, מתקנים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.

התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות,
קווי בניין, שטחי בניה, מירביים ומבנים להריסה שהינם מחייבים.

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.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הרחבת יח"ד בקומות הקיימות, תוספת קומה ו יח"ד.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת הבינויים הבאים:
 - 3.3.1 הפיכת שטח שרות, לשטח עיקרי, בקומת הקרקע לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.
 - 3.3.2 פיצול יח"ד מאושרות בקומות א' ו ב' ל- 2 יח"ד בכל קומה. (סה"כ תוספת 2 יח"ד חדשות בקומות אלו). הרחבת יח"ד בקומות קרקע, ראשונה ושניה
 - 3.3.3 תוספת קומה עליונה(קומה שלישית) לשם תוספת 2 יח"ד.
- 3.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3.5 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1006.64 מ"ר,
- 3.6 קביעת מס' יח"ד בחלקה ל 8 יח"ד
- 3.7 הגדלת מס' קומות מ 3 קומות ל 4 קומות.
- 3.8 קביעת השימושים בשטח למגורים.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין גדרות/מבנה להריסה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין עצים לשימור, עקירה, נטיעת עצים בוגרים.
- 3.13 קביעת הוראות בגין הכנת תצ"ר.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים,
(להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות
ההוראות שבתכנית מס' 3092 וההוראות שבתכנית מס' 10295 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע:

טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים										תכנית בנייה מירבית (אחז משטח המגרש)		שטחים עיקריים		שטחי שירות(במ"ר)		שטחי בנייה מירבית		שטחי בנייה מירבית	
יעוד השטח	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	מס' יחיד	שמושים	מפלס מעל למפלס 0.00	מפלס מתחת למפלס 0.00	מס' יחיד	מוצע	סה"כ	מאושר בתכנית בהיתר מס' 79/276 3092	מאושר בהיתר מס' 79/276 3092	מוצע	סה"כ	מאושר בתכנית בהיתר מס' 79/276 3092	מאושר בתכנית בהיתר מס' 79/276 3092	מוצע	סה"כ	מאושר בתכנית בהיתר מס' 79/276 3092	מאושר בתכנית בהיתר מס' 79/276 3092
מגורים מיוחד	1	623.00	8	מגורים	42.40%	0.00	8	623.00	987.64	311.50	676.14	987.64	676.14	311.50	676.14	987.64	676.14	311.50	676.14
									987.64	311.50	676.14	987.64	676.14	311.50	676.14	987.64	676.14	311.50	676.14
									1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64
									1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64	1006.64

הערות לטבלה :

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החנייה המרובים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובתחתיתם)התשי"ב,1992.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס" 3092 לגבי אזור מגורים 5. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

5.2.1 הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת קרקע (מפלס 741.70) ותוספת בניה בקומה זו, לשם יצירת 2 יח"ד חדשות.

5.2.2 פיצול יח"ד מאושרות בקומות א' (מפלס 744.95) ו ב' (מפלס 748.20) ל- 2 יח"ד.

5.2.3 תוספת קומה עליונה (מפלס 751.45) לשם תוספת 2 יח"ד.

5.2.4 תוספת מדרגות בחזית המזרחית של המבנה.

הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1.

5.2.5 קווי הבניין המרביים לקומות קרקע, ראשונה ושניה יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.

קווי הבניין המרביים לתוספת קומה עליונה יהיו כמצוין בתשריט בקו-שתי נקודות בדיו בצבע אדום.

5.2.6 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.

5.2.7 מס' יח"ד המרבי בבניין יהיה 8 יח"ד. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

5.2.8 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים. אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה רדיו וכדומה.

5.2.9 הוראות בינוי ופיתוח:

א- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

ב- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאירות הפסולות תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין.

סטיה ניכרת:

מס' יחידות דיור / קווי בנין / מס' הקומות / גובה בניה/ שטחי בניה ושלבי ביצוע הינם מחייבים וכל סטיה מהם תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

6. שלבי ביצוע:

- א. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ב. למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא הריסתה של הסככה בהתאם למופיע בתשריט ובנספח הבינוי בצבע צהוב.

7. חניה :

- א- החניה תהיה עילית הכל כמצויין בנספח מס' 1.
ב- מס' מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.

8. תחנת שנאים :

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

9. אנטנות טלוויזיה ורדיו :

בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

10. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
11. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, התש"מ-1980.

12. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. גדרות להריסה :

הגדר המותחם בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועד להריסה ויהרס כתנאי להוצאת היתרבניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם.

14. עצים לשימור, עקירה ונטיעת עצים בוגרים :

- א. עצים להעתקה : העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו עלפי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
ב. עצים לשימור : העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים לשימור, לא יותר פגיעה בעצים אלו.
ג. עצים בוגרים לנטיעה : העצים המסומנים בתשריט בצבע ירוק הינם עצים בוגרים לנטיעה, תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים לנושא מיקום סופי וסוג העץ לנטיעה.

15. הפקעה :

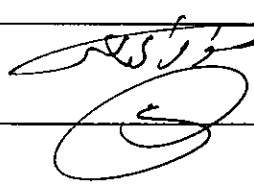
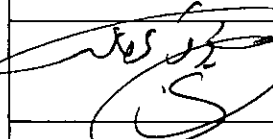
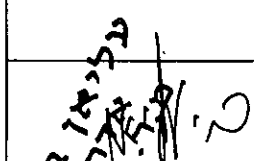
שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188(ב) מיועדים להפקעה כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

16. רישום, איחוד וחלוקה :
- 16.1 התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.
- 16.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובתחום החלוקה החדשה המסומן בתשריט בקו מקוטע בצבע'שחור.
- 16.3 מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
- 16.4 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 16-16.3, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. תנאים למתן היתר בניה:

בנוסף על האמור בסעיפים 5.2.7 (מסי יח"ד), 6 (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 13 (גדרות להריסה), 14 עצים לעקירה, (רישום איחוד וחלוקה) שלעיל, להלן תנאים למתן היתרי בניה בשטח :

- 15.5 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 15.6 הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בק"מ 1:100, לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים :
- העמדת הבניין, מפלסי בניוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחיצוניות ואופן הסדרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.
- 15.7 תיאום תשתיות עם מהנדס העיר 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 וכיו"ב 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.
- ביצוע כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס' טלפון	חתימות
בעלי הקרקע	עקאווי עקאווי	080332729 080806235	א-צואנה א-צואנה	0524511467 6260520	
מגיש התכנית	עקאווי עקאווי	080332729 080806235	א-צואנה א-צואנה	0524511467 6260520	
עורך התכנית	עליאן באסם	056254667	ינאי 6 ירושלים	077 2031290	

תאריך: 17/06/2009

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 10245
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 10245 ביום 17.06.09
 מינהל תכנון יו"ר הועדה א.ב.ב.