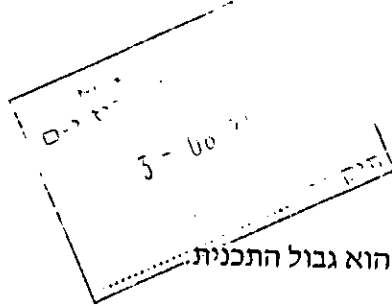


מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9911
 שינוי לתכניות מס' 2302 א



1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 9911 שינוי לתכניות מספר 2302 א

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

1.3. שטח התכנית: 0.995 דונם

1.4. מיקום התכנית:

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר.

1.4.2. קואורדינטות:

אורך: בין 222/475 לבין 222/500

רוחב: בין 626/750 לבין 626/775

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

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 בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")

2.1.3. נספחים:

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

פיתוח שטח התכנית מבטח את הבינוי הקיים והמוצע, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.

9911
 21.6.09
 18-09
 J. J.

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.

3. מטרות התכנית:

3.1 . מהות התכנית: חפירת שטח בקומת קרקע, תוספת בניה בקומות א', ב' ותוספת קומה עליונה מעל בנין בן 2 קומות (בנין מס' 2), בנוסף לבנין מס' 1 הקיים בשטח (בית ישן).

3.2 . שינוי יעוד ממגורים 5 מיוחד למגורים מיוחד.

3.3 . קביעת הבינויים הבאים בבנין מס' 2 :

א. חפירת שטח בקומת קרקע לשם יצירת 2 יח"ד.

ב. תוספת בניה בקומה הראשונה והשניה לשם הרחבת יחידות דיור קימות.

ג. תוספת קומה עליונה לבנין לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.

3.4 . קביעת קווי בנין חדשים לתוספת בניה כאמור.

3.5 . הגדלת שטחי הבניה המרביים ל 1032.72 מ"ר מתוכם 985.18 מ"ר שטחים עיקריים ו 47.55 שטחי עזר.

3.6 . הגדלת מספר קומות מ 3 ל 4 קומות .

3.7 . תוספת של 4 יח"ד בבנין מס' 2 (סה"כ 8 יח"ד).

3.8 . קביעת שימושים עבור מגורים .

3.9 . קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.10 . קביעת הוראות בגין מבנה וגדרות להריסה.

3.11 . קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2302 א במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 9911 זו.

4. יעודי קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמות: (בין מס 1)

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)																
סה"כ (מ"ר)	מס' קומות				שטחי שרות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחו משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	יעוד מגרש	
	מוצע	סה"כ	מוצע	מס' מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מס' מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מס' מאושר בתכנית מס' 2302						
---	---	1	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מגורי ס
110.18	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מיוחד
110.18	---	1	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מגורי ס
110.18	---	1	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מיוחד
110.18	---	1	---	1	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	מיוחד

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת(בנין מס 2)

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוענים (מ"ר)																	
סה"כ (מ"ר)		מס' קומות				שטחי שירות			שטחי בניה עקריים			תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)		מס' יח"ד	שטח מגרש בזונם	מס' מגרש	יעוד מגרש
סה"כ	מוצע	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' 2302	מתחת למפלס 0.00	מעל מפלס ס.ס.					
922.55	519.38	403.17	4	1	3	47.55	31.70	15.85	875.0	487.68	387.32		30%	8	0.995		מגורים מיוחד
-----	-----	-----	---	---	-----	-----	---	---	-----	---	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00	שטחים/קומות מעל למפלס 0.00					
922.55	519.38	403.17	4	1	3	47.55	31.70	15.85	875.0	487.68	387.32	סה"כ					

* 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 הבנינים לא יעלו על גובה (לפי נספח הבנוי המצורף).

2. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאייננה מסותת אסורה.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

5.4 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.
- 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.
- מס' הקומות ושטחי הבניה המירבים בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.

6. חניה:

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

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

7. מבנה וגדר להריסה:

המבנה והגדרות המסומנים בתשריט בקו צהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), שלעיל, ובסעיפים), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

א. תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישור.

ב. 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 בנינים, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה, הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אויר פנימיות וחימומים ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, סימון פתרון מעלית, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה.

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.

ג. הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש ע"פי מידות תיקניות וע"פי תקן החניה תקף לעת הוצאת היתר בניה.

9. רישום התכנית (ללא איחוד וחלוקה):

9.1. 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.

9.2. 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.

10. תחנת שנאים:

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח בשטח תתכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מתברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

11. אנטנות טלוויזיה ורדון:

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

12. קולטי שמש על הגג:

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

13. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, אושניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. 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.

15. תמ"א 4/ב/34 מי נגר:

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

פרטים:

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
דבש	עבד אל ראוף	080800816	צור באהר	02-6722437

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון
דבש	עבד אל ראוף	080800816	צור באהר	02-6722437

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	דוא"ל	מס. רשיון
אבו גנאם	מחמד	80441975	ירושלים ת.ד. 38164	02-6274686	abughanamoffi ce@yahoo.com	74623

אבו גנאם כותב
אדרת

74623

תאריך: 25.07.09