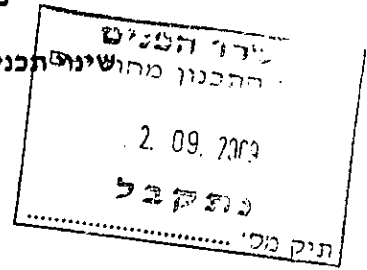


מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת



תכנית מס' 11297

שינוי לתכניות מס' 2317

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11297 שינוי לתכניות מספר 2317
- 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
- 1.3 שטח התכנית: 1.02 (בדונמים)
- 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: בית ספאפא-טנטור
 - 1.4.2 גוש: ירדני 4
 - חלקה: 121
 - 1.4.3 קרקע רשומה ולא מוסדרת ספר 2(ע) בית ג'אללה דף 161
 - 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 219525 לבין 219450
 - רוחב: בין 626825 לבין 626750

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
- הכוללת: תוכנית מדידה ע"י מודד מוסמך, בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
- פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, קירות תמך, חניה, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מס' יח"ד מירבי, שטחי בניה גובה ומספר קומות, קוי בנין, פרטים להריסה שהינם מחייבים.

ב. 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.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התוכנית : תוספת 3 יחידות דיור למבנה המאושר ושינוי יעוד קומת החניה לחניה ומחסנים, משרד וגלריה
- 3.2 שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד .
- 3.3 קביעת הבנויים הבאים בשטח :
- 1- באגף המערבי :תוספת 3 דירות בשלוש קומות נוספות, שתי דירות בקומה ב ודירת פנטהאוס בקומה ג .
- 3.4 קביעת קווי בניין לבניה כאמור(הכוללים את ההקלות שנתנו בהיתר הבניה המקורי).
- 3.5 הגדלת שטחי בניה בשטח וקביעתם ל 1475 מ"ר, מתוכם 140.5 מ"ר שטח עיקרי בקומת מרתף למשרד וגלריה, ו-992 מ"ר שטח עיקרי בארבע קומות מעל 3421 מ"ר שטחי שרות.
- 3.6 הגדלת מס' יחידות הדיור מ 6 יחידות דיור ל 9 יחידות דיור .
- 3.7 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.9 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 3.10 קביעת השימושים בשטח: למשרד וגלריה בחלק מקומת החניה ומגורים בארבעת הקומות מעל.

4 יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית של ירושלים (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 2317, (תקן חניה) 5166 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו ההוראות תכנית זו.

5. יעוד קרקע

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

מס' קומות מרבי	שטחי בניה ומספר קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)										שטח מגרש (מ"ר)	מספר חלקה	מספר חלקה	יעוד חלקה			
	סה"כ			שטחי שירות (מחסנים, ח. מדרגות, מרפסות)			שטחי בניה עקריים								תכנית בניה	מספר יח"ד	
	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס	סה"כ	מוצע	מאושר בהיתר מס								
	1113	452	661	121	39	82	992	413	579	85\732.3	מתחת למפלס 00.0	מעל מפלס 00.0					
4																	
1	362	320	142	221	179	42	140.5	140.5	-	-			49%	9	970	121	מגורים
5	1475	772	703	342	173	124	1133	599	579	85\732.3							

הערות לטבלה:
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

5.2. אזור מגורים מיוחד :-

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2317 לגבי אזור מגורים 5 בשינויים המחויבים מההוראות המפורטות להלן :

5.2.1 השימושים המותרים באזור הם משרד (לבעלי מקצועות חופשיים בלבד) וגלריה בקומת מרתף ומגורים בארבעת הקומות שמעל. מצויין פה כי לא יותר כל שימוש בגלריה המהווה פגיעה באופי הבניין ומטרד מבחינה סביבתית בכלל ומבחינה תחבורתית בפרט.

5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בסעי' 5.1 לעיל.

5.3 הוראות בינוי ופיתוח :

1- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומנוסרת, מאותו סוגי גוון כיחול אבן הבנין הקיים. אבנים אלו מהווים מילואה בגריד של בטון חשוף (קורות ועמודים). מערך זה משמש כמעטפת למבנה עצמו שבנוי מבלוקים וטיח וקירות זכוכית .

יותרו הבנויים הבאים בשטח :

- תוספת 3 קומות מעל קומה א שכוללות 3 דירות.
 - קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
 - זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5 לעיל .
 - מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 9 יחידות דיור.
- 2- באחריות מגיש התכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מורשה על פי כל דין .

5.4 שלבי ביצוע :

הבניה תבוצע מלמטה כלפי מעלה בשלבים.

5.5 הוראות נוספות :

5.5.1 קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

5.2 לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ 1980.

5.3 כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, את המתקנים המשותפים הקיימים גל גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות, וכד'.

5.4 תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין.

5.6 סטיה ניכרת :

כל [תוספת יחידות דיור / תוספת קומות / תוספת גובה] בתחום התכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב – 2002.

5.7 גמישות :

5.7.1 יותר שינוי של עד 1.5 מטר מהגובה המצויין בנספח הבינוי (נספח מס' 1) - גובה המבנה : $15.50 = 786.75$.

6. חניה :

- 6.1 החניה תהיה בתחום שטח המגרש הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 6.2 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.
- 6.3 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מנחה בלבד וייקבע לעת הוצאת היתר בניה.
- 6.4 על מגיש הבקשה להיתר להסדיר גישה מוטורית למגרש בתאום אגף תוש"יה שבעיריית ירושלים כתנאי למתן היתר בניה.

7. גדר להריסה :

הגדרות המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, או לפני העברת השטח ע"ש העירייה, במועד המוקדם שבניה..

8. תנאים למתן היתר בניה :-

בנוסף על האמור בסעיף 5.4 (שלבי ביצוע), 5.6 (סטיה ניכרת), 5.7 (גמישות), 6 (חניה), שלעיל, ו-9 (רישום איחוד וחלוקה) להלן, תנאים למתן היתר בניה :

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

8.2 הגשת תכנון מפורט לפיתוח בקני"מ 1:100 לאישור מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, 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, בכל יחידת המגורים בבניין מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, פירוט שיטת החימום בדירות ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליח"ד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד לכל הבנין, פרטי בניה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. יאמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית.

8.3 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 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. ביצוע כל האמור לעיל יהא ע"י ועל חשבון מגישי התכנית

8.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה הפקדת ערבות בנקאית לטובת עיריית ירושלים על מנת להבטיח שקום נזקים שיגרמו לכביש או מדרכה הסמוכיםם לשטח נשוא התכנית.

9. רישום, איחוד וחלוקה

9.1 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי קרקע שבתשריט.

9.2 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 הועדה המקומית.

9.3 לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 9.2 רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

10. הפקעה: 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.


11. החדרת מי נגר ע"פי תמ"א 34 ב' / 4

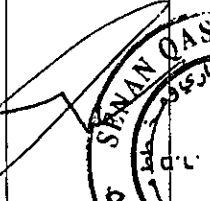

יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכד').

בעל הקרקע: עבדאלקאדר סנאן ת.ז. 057596710

ת.ד. 52246 מיקוד- 91520 ירושלים

ט.ל- 0267600282 פקס- 026760119

מגיש התכנית					
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	מס. טלפון	חתימה
עבדאלקאדר	סנאן	057596710	ת.ד. 52246 ירושלים 91520	02-6760082	

עורך התכנית						
שם משפחה	שם פרטי	ת.ז.	כתובת	טלפון	חתימה	
עבדאלקאדר	סנאן	057596710	ת.ד. 52246 ירושלים 91520	026760082		

תאריך: 20-07-08

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