



מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

תכנית מס' 9752

שינוי לתכניות מס' 2969

1 שם התכנית ותחולתה:

- 3.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 9752 שינוי לתכניות מספר 2969
 - 3.1 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 3.1 שטח התכנית: 0.332 (בדונמים)
 - 3.1 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 שם הישוב ירושלים שכונה: שיך גאראח - רח, שמעון הצדיק
 - 1.4.2 גוש: 30505
 - 1.4.3 חלקה: 7
 - 1.4.4 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - רוחב: בין 633-400 לבין 633-430
 - אורך: בין 221-640 לבין 221-660
- הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2 מסמכי התכנית:

- 2.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
- 2.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקני"מ: 1:250 (להלן: "התשריט")
- 2.3 נספחים:
 - 2.3.1 תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקני"מ: 1:100
 - 2.3.2 התכנית כוללת:
 - א. בינוי המבטא את נפח הבינוי המוצע.
 - ב. פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, קירות תמך, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע וכדומה. התכנית הינה מנחה בלבד למעט מיס יחידות זיור, גובה, מיס קומות, קווי בניין, מבנים להריסה שהינם מחייבים.

2.4 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.

2.5 מסמכי רקע נלווים

לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית :

- א. דברי הסבר
- ב. תמונות מכל החזיתות
- ג. טופס בדיקה עצמית של תנאי סף.
- ד. טופס הצהרת מתכנן.

3 מטרות התכנית :

- 3.1 מהות התכנית : הרחבת דיור לבניין מגורים קיים.
- 3.2 שינוי יעוד מ איזור מגורים 1. ל איזור מגורים מיוחד.
- 3.3 קביעת בניוי עבור ההרחבה המוצעת. 348 שטחים עיקריים ו- 77 שטחי שרות.
- 3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.
- 3.6 הגדלת מסי יחידות דיור מ 1 ל 2 יח"ד .
- 3.7 הגדלת מספר הקומות מ1 לסה"כ 3 קומות .
- 3.8 קביעת הבניין לשימור וקביעת הוראות לשימור .
- 3.9 קביעת שימושים עבור החלקה למגורים.
- 3.10 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 4.1 קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, להריסה

4 יחס לתוכניות אחרות :

על תכנית זו חלות החוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2696 (לרבות השינויים) במקרה של סתירה בין החוראות יחולו החוראות תכנית 9752 זו

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד עם אלכסוניים הוא אזור מגורים 1 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. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.2.4 מעלית הבנין תהיה הידראולית וגובהה לא תחרוג מגובה גג מפלס +7.81 .
- 5.3 שלבי ביצוע:
- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- 5.4 סטיה ניכרת
- גובה הבניה המירבי ומספר הקומות כמצויין בנספח מס' 1 הינם מחייבים וכל סטיה מהם 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.

6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית/ מקורה הכל כמצויין בנספח מס' 1 .

6.1 מספר מקומות החניה יקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה. למעט במקרים בהם יש החלטת ועדה מנומקת לסטות מהתקן התקף

6.2 מיקום החניות, כמצויין בנספח 1, הינו מחייב.

7 גדר, להריסה

הגדר/ הבנין המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועד/ים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

8 תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (סטייה ניכרת), 6 (חניה) ו-7 (בנין, גדר, מדרגות להריסה) שלעיל להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם:

8.1 – תנאים למתן היתר בניה הם:

- 8.1.2 תיאום התכנון ועיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו וקבלת אישורו.
- 8.1.2 הגשת תכנית פיתוח שטח לכל מגרש, 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 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.
- 8.1.2 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 וכיבוי 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.
- 8.1.3 תנאי להיתר בנייה הוא אישור יחידת השימור.
- 8.1.4 תנאי להיתר בנייה הוא אישור יחידת השימור לתוכניות הקונסטרוקציה.

9 מבנה לשימור

- א. לא תותר הריסה ו/או כל שינוי בחזיתות הבניין לשימור. לרבות פרטי האבן (כולל כיחול, סיתות ומיקומי פתחים), פרטי המסגרות (כגון תריסים, סורגים וכ"ו), ללא אישור יחידת השימור.
- ב. יותרו שינויים בחזית הצפונית הקשורים למדרגות, כניסה לבניין ומעלית.
- ג. לא תותר בנייה של קונסטרוקציה מעבר לקו הבניין המוצע.
- ד. פרטי הבינוי החדשים יפורטו בגוף ההיתר בק"מ של 1:20 לרבות:
- 1- פרטי פתחים.
 - 2- פרטי חיבור ישן חדש.
 - 3- פרטי מרפסות.
 - 4- פרטי גג.
 - 5- פרטי גדרות.
 - 6- פרטי מסגרות (מעקות, שערים, סורגים, תריסים וכ"ו).
- ה. בגוף ההיתר יוטמעו החזיתות של הבניין בק"מ 1:50.
- ו. בגוף ההיתר יוטמעו פריסת גדר הבניין בק"מ 1:50.
- ז. יחידת השימור תהיה ראשית על פי שיקול דעתה לבקש פרוט נוסף.

10. מיגון אקוסטי

במידה וידרש מיגון אקוסטי, יהיא על אחריות וחשבון היוזם.

11. תוקף התכנית

תקפה של תכנית זו למשך 20 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.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אבו עכר אלתמימי	אסמת		רח שמעון הצדיק שיך ג'אראח - ירושלים	050-317036

מונהד ג'בארה, עו"ד

מ.ג. 19365

עכ"ל יכ"ל כ"א

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון
אבו עכר אלתמימי	אסמת		רח שמעון הצדיק שיך ג'אראח - ירושלים	050-317036

מונהד ג'בארה, עו"ד

מ.ג. 19365

עכ"ל יכ"ל כ"א

עורך התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס' זיהוי	כתובת	מס' טלפון	מס' רישוי
חג יחיא	אברהים	059916429	ירושלים - צאלאח	02-6260363	100379
			אלדין 10	072-2126658	
			ת.ד 20911	052-5813832	

אברהים חג יחיא

אדר לכל
מ.ג. 100379

Email: ibrahimh@012.net.il

תאריך: 12.07.2009

