

מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מס' 10282
 תכנית מתאר מפורטת
 שינוי לתכניות מס' 3092
 תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה שלא בהסכמת הבעלים

1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 10282 שינוי לתכניות מספר 3092.
 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 1.3 שטח התכנית: 807 מ"ר.
 1.4 מיקום התכנית:

1.4.1 שם הישוב: ירושלים שכונה: א- צואנה
 גוש: 29996 חלקה: 117

1.4.2 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 222875 לבין 222925

רוחב: בין 632375 לבין 632425

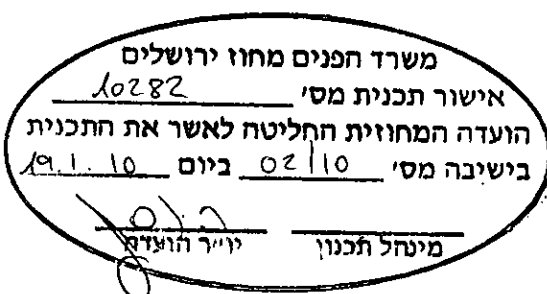
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

- 2.1 מסמכי התכנית:
 2.1.1 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
 2.1.2 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 יחיד מירבי, גובה ומספר קומות,
 קווי בניין, שטחי בניה, מירביים שהינם מחייבים



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.

3. מטרות התכנית:

- 3.1 מהות התכנית: הרחבות יח"ד קיימות הפיכת שטח שירות לעיקרי ותוספת קומה לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
- 3.2 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 2.
- 3.3 קביעת הבינויים הבאים:
 - 3.3.1 הפיכת שטח שרות, לשטח עיקרי, בקומת המרתף לשם תוספת 2 יח"ד חדשות.
 - 3.3.2 תוספות בניה בקומות קרקע וראשונה לשם הרחבות יח"ד קיימות בקומות אלו.
 - 3.3.2 תוספת קומה עליונה לשם תוספת 2 יח"ד.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
- 3.4 קביעת קווי בניין לבניה, כאמור.
- 3.5 קביעת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל 1236.04 מ"ר, מהם 1090.25 מ"ר שטחים עיקריים ו- 145.79 מ"ר שטחי שרות.
- 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 ל מגורים.
- 3.9 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.10 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.11 קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- 3.12 קביעת הוראות בגין עצים לעקירה.
- 3.13 קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

4. יחס לתוכניות אחרות:

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' 10282 זו.

5.1 טבלת יעודי קרקע:
טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת

| שטחי בנייה ומספר קומות מאושרים ומוצעים | | | | | | | | | | תכנית בנייה מירבית (אחוז משטח המגרש) | | שמושים | | שטח מגרש חדש | מס' מגרש חדש | השטח חדש | |
|--|---------|---------|-----------------------|--------|------------------|-----------------------|---------|--------|-----------------------|---|----------------|--------|--------|--------------------|--------------------|-------------|--|
| סה"כ במ"ר | | | | | שטחי שירות(במ"ר) | | | | | שטחים עיקריים | | | | | | | |
| מס' קומות/מירב | סה"כ | מוצע | מאושר בתכנית מס' 3092 | סה"כ | מוצע | מאושר בתכנית מס' 3092 | סה"כ | מוצע | מאושר בתכנית מס' 3092 | מתחת למפלס 0.00 | מעל למפלס 0.00 | | | | | | |
| 1 | 304.51 | 304.51 | - | 52.53 | 52.53 | - | 251.98 | 251.98 | - | מתחת ל-0.00 | | | מגורים | 776.0 | 1 | מגורים | |
| 3 | 931.53 | 931.53 | 388.0 | 93.26 | 93.26 | - | 838.27 | 450.27 | 388.0 | מעל ל-0.00 | | | | | | | |
| 4 | 1236.04 | 1236.04 | 388.0 | 145.79 | 145.79 | - | 1090.25 | 702.25 | 388.0 | | | | דרך | 31.0 | 2 | דרך | |
| | | | | | | | | | | | | | | 807.0 | | | |

תערוך לטבלה :
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי החניה המרובים תכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהתיתרות)התשי"ב,1992.
לידועת המתכנן : מצב מאושר הוא לפי תכנית מאושרת. במידה והוצא היתר הכולל הקלות מתכנית, יש לציין גם את הפרטים על פי ההיתר, בעמודה נפרדת בטבלה.
במקרה זה יצורף לתכנית אישור לתכנית אישור מרשות הרישוי המקומית, בנוגע לפרטי החיית. במצב מאושר חובה לציין שטחי שירות אד ורק אם נכללו בתכנית התקפה.

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד. בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- 5.2.1 הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי בקומת מרתף (מפלס 739.15) לשם תוספת יח"ד.
- 5.2.2 תוספת בניה בקומת קרקע וראשונה (מפלסים 741.90, 745.15) לשם הרחבת יח"ד קיימות בקומות אלו.
- 5.2.3 תוספת קומה עליונה לשם תוספת 2 יח"ד.
- הכל בהתאם לנספח הבינוי, נספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.
- 5.2.4 קווי הבניין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בדיו בצבע אדום.
- 5.2.5 זכויות הבניה והוראות הבינוי יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 5.1 לעיל.
- 5.2.6 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.
- 5.2.7 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.
- 5.2.8 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.

6. שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

7. חניה :

- א- החניה תהיה עילית הכל כמצוין 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 בבניין 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. **גדר 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 לעקירה:**
- העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה ע"י מגישי הבקשה להיתר ויעקרו על פי כל דין, לאחר אישור המחלקה לשיפור פני העיר.
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 5.2.6 (מס' יח"ד), 6 (שלבי ביצוע) 7 (חניה) 12 (גדר להריסה), 16 עצים לעקירה, שלעיל, להלן תנאים למתן היתר 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 בינוי ופיתוח, מפלסי חצרות, פירוט קירות תומכים, חתכים, חזיתות, תכנון החניה הנדרשת ותכנית שיוך חניה, ציון מיקום יחידות מיזוג אוויר פנימיות וחימוניות ואופן הסרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואפן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות פרטיות שתוצמדנה ליחיד, גינון ונטיעות, פרטים מחייבים לביצוע פרגולות, באופן אחיד 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 ואו, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קוי תאורה, ואו 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 סולריים), 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.

18. סטייה ניכרת:

נקבע בזאת ובהתאם לסעיף 69 וע"פ סעיף 7(63) לחוק התכנון והבנייה, כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות/ תוספת גבה בנייה/ הקטנת מרווחים/ הגדלת מס' יחיד, תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז-1967.

פרטים:

חתימות:

| בעל הקרקע | | | | | שם משפחה |
|-----------|-----------|---------|-----------|-------|----------|
| שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' טלפון | דוא"ל | |
| האני | 080332737 | א-צואנה | 052497619 | | עקאווי |
| סמיר | 080332752 | א-צואנה | 6261465 | | עקאווי |

ד. סניגור
 סידור

| מגיש התכנית | | | | | שם משפחה |
|-------------|-----------|---------|-----------|-------|----------|
| שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' טלפון | דוא"ל | |
| האני | 080332737 | א-צואנה | 052497619 | | עקאווי |
| סמיר | 080332752 | א-צואנה | 6261465 | | עקאווי |

ד. סניגור
 סידור

| עורך התכנית | | | | | | שם משפחה |
|-------------|-----------|--------------------|------------|----------------------|-----------|----------|
| שם פרטי | ת.ז. | כתובת | מס' טלפון | דוא"ל | מס. רשיון | |
| באסם | 056254667 | רח' יטאי 6 ירושלים | 0772031290 | bma@netvision.net.il | 74547 | עליאן |

עליון באסם
 מ.ר. 74547
 סידור

תאריך: אוקטובר 2009