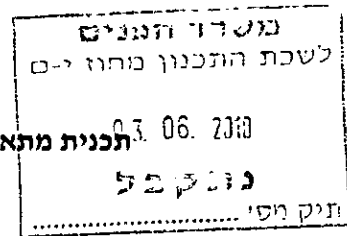


מחוז ירושלים
 מרחב תכנון מקומי ירושלים
 תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת
 תכנית מס' 11354
 שינוי לתכניות מס' 2302 א



1. שם התכנית ומיקומה:

- 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מספר 11354 שינוי לתכניות מספר 2302 א.
 - 1.2 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
 - 1.3 שטח התכנית: 0.783 דונם
 - 1.4 מיקום התכנית:
 - 1.4.1 ירושלים שכונה: שכי צור באהר, רח' צור-באהר
 - 1.4.2 קרקע שאינה רשומה.
 - 1.4.3 קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:
 - אורך: בין 222525 לבין 222450
 - רוחב: בין 626800 לבין 626775
- 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 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
- תכנית הבינוי מבטאת את נפח הבינוי המוצע, פיתוח שטח התכנית בהבטים של גינון, מתקנים, מעברים, מדרגות, מפלסי קרקע.
- התכנית הינה מנחה בלבד למעט מספר יח"ד מירבי, גובה ומספר קומות, קוי בנין, שהינם מחייבים.

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.

2.2 מסמכי רקע נלווים

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאיננו חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר
 - ב. תמונות מכל החזיתות

3. מטרות התכנית:

מהות התכנית: תוספת בניה בכל הקומות לשם הרחבת יחיד קיימות ותוספת 2 יחיד חדשות בקומה חדשה.

- 3.1 שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .
- 3.2 קביעת הבינויים הבאים בשטח :
 1. תוספות בניה בקומות : מרתף , קרקע (כניסה),ראשונה
 2. תוספת קומה עליונה מעל קומה ראשונה .
- הכל לשם הרחבות יחיד קיימות, הכל בהתאם לנספח הבנוי ולקיים בשטח .
- 3.3 קביעת שטחי הבניה בהיקף של 898 מ"ר, מהם 762 מ"ר שטחים עיקריים ו-136 מ"ר שטחי שרות.
- 3.4 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים בהתאם לבניה הקיימת בשטח .
- 3.5 קביעת מס' הקומות ל-3 קומות מעל קומת מרתף .
- 3.6 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- 3.7 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.8 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- 3.9 קביעת הוראות בגין מבנה(מחסן) וגדר להריסה .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלה ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2302 א ההוראות שבתכניות 11354 זו. במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית 11354 זו.

5. ייעודי קרקע:

5.1 טבלת יעודי קרקע וזכויות בניה מסכמת:

שטחי בניה ומס' קומות מאושרים ומוצעים (מ"ר)												תכנית בניה מירבית (אחוז משטח המגרש)	מס' יח"ד	שטח מגרש בדונם	יעוד מגרש	
סה"כ			מס' קומות			שטחי שירות			שטחי בניה עיקריים							מעל מתחת למפלס 0.00
סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302	סה"כ	מוצע	מאושר בתכנית מס' א2302		מתחת למפלס 0.00	מעל למפלס 0.00			
801	424	377	3	2	39	21	18	762	403	359	שטחים / קומות מעל למפלס ה- 0.00					
97	32	65			97	32	65				שטחים / קומות מתחת למפלס ה- 0.00	35%	12%	6	0.783	מגורים מיוחד
898	456	442			136	53	83	762	403	359	סה"כ					

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.

6. איזור מגורים מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' א2302 לגבי איזור מגורים 5 מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

6.1.1 השימושים המותרים באזור הם מגורים.

6.1.2 א- תותר תוספת בניה בקומות: מרתף(מפלס -2.34), קרקע(מפלס +0.00),

ראשונה(מפלס +3.38).

ב- תוספת קומה עליונה (מפלס +6.76).

הכל לשם הרחבות יח"ד קיימות ותוספת 2 יח"ד חדשות בהתאם

למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

6.1.3 קווי הבנין המרביים יהיו כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש בצבע אדום.

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

6.1.5 מספר יחידות הדיור המרבי בבניין יהיה 6 יחידת דיור.

6.1.6 מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות , גובה הבניה המרבי יהיה כמצויין
בנספח מס'1.

6.1.7 הוראות בינוי ופיתוח : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, הבניה באבן
נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.

6.2 שלבי ביצוע :
תוספת הקומה השלישית תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים.

6.3 גמישות : יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי (נספח מס'1).

6.4 סטיה ניכרת :

א. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו
הבניין כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית),
התשס"ב-2002.

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

7. חניה

7.1 תנאי לקבלת היתר בניה, הגשת תכנית מפורטת לפיתוח שטח שמיועד לדרך בקטע
הכניסה למגרש ושטח עם זקת הנאה, לאישור המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת
הדרכים בעיריית ירושלים,
ביצוע הנייל ע"י ועל חשבון מגיש הבקשה להיתר בניה.

7.2 תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש.

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

8. בנין/גדר להריסה

הבניין והגדר המסומנים בתשריט בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי
להוצאת היתר בניה ע"י בעלי הזכויות .

9. תנאים למתן היתר בניה

בנוסף על האמור בסעיפים 5.3 (שלבי ביצוע), 5.4 (גמישות), 5.5 (סטיה ניכרת), 6 (חניה), 7 (בנין להריסה)
שלעיל, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

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

ב. 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 הסרתן, 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.

ג. 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 וכיובי 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.

10. רישום:

- א. 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.
- ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 11 (א) רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

11. תחנת שנאים

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

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהי.

13. קולטי שמש על הגג

בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דודים).
הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

פרטים**חתימות:**

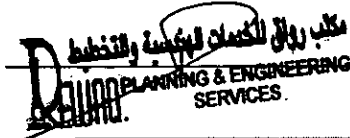
בעל הקרקע					
שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	עלי	034065649	צור באהר ת.ד. מיקוד 97415	02-6720127	

מגיש התכנית

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	דוא"ל
דבש	עלי	034065649	צור באהר ת.ד. מיקוד 97415	02-6720127	

המתכנן

שם משפחה	שם פרטי	מס. זיהוי	כתובת	מס. טלפון	מס. רישיון
אבו גנאם	מוחמד	80441975	שועפאט-ירושלים ת.ד. 38164	0505265973	74623
חג-יחיא	אימן	059973321			100612
משני	נאדר	025801036	שועפאט-ירושלים ת.ד. 25181	0522873181	27561
שם משרד: סולטאן סולימאן להנדסה ואדריכלות		דוא"ל: NADER_MASHNI@yahoo.COM			


 مكتب رولان للخدمات الهندسية والتخطيط
 ROLAN PLANNING & ENGINEERING SERVICES

29/5/2010

תאריך

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 100612
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 100612 ביום 29/5/2010
 מינהל תכנון יו"ר הועדה [Signature]