

מחוז ירושלים - מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת תכנית מפורטת

תכנית מס' 6494

שינוי לתכנית מס' עמ. 9 ושינוי לתכנית 4339

ושינוי תכנית מתאר מקומית

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6494
שינוי לתכנית מס' עמ. 9 ושינוי לתכנית 4339
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת
(להלן: תכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית).

גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250
(להלן: התשריט)

משרד הפנים
לשכת התכנון המחוזית

- 7. 11. 2010

נתקבל

ותיקן מס'

גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן
התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. א-שטח התכנית:

כ- 1.483 דונם

כ- 1483 מ"ר.

ב- שטח בנייה מוצע: 1428.25 מ"ר

5. מקום התכנית :
ירושלים, שכי' שיך גיראח
גוש : 29999
חלק מחלקה : 21
- שטח בין קואורדינטות אורך 222 / 375 ל-222 / 300
לבין קואורדינטות רוחב 633 / 525 ל-633 / 575
- הכל עפ"י הגבולות המסמנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
- (א). שינוי יעוד שטח משטח למלונאות, נופש ומוסדות לווילות ולבניה דלילה ושטח לדרך ו/או לעיצוב נוף לאזור מגורים מיוחד.
(ב). שינוי יעוד שטח משטח למלונאות נופש ומוסדות לווילות ולבניה דלילה לדרך ציבורית.
(ג). קביעת בינוי לתוספת בניה בקומת קרקע בבנין קיים, לתוספת מדרגות, חדר מכונות וחניה מקורה.
(ד). קביעת בינוי לתוספת 3 קומות עליונות לבנין לשם תוספת 6 יח"ד.
(ה). קביעת קוי בניין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.
(ו). הגדלת מס' קומות מירבי מקומה אחת לארבע (4) קומות.
(ז). הגדלת שטחי בניה וקביעתם ל 1428.25 מ"ר, מתוכם 1180.08 מ"ר שטחים עיקריים ו 248.16 מ"ר שטחי שירות.
(ח). קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
(ט). קביעת הוראות בגין דרך לביטול.
(י). קביעת הוראות בגין מבנים וגדרות להריסה.
7. כפיפות לתכנית :
על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן : תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 4339 וההוראות שבתכנית מס' 6494 זו.
8. הוראות התכנית :
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).
- במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות :

תותרנה תוספות הבניה הבאות :

1. תותר תוספת בניה בחזית מערבית של הבניין הקיים בשטח בקומת קרקע (מפלס 0.00) לשם בנית מדרגות, חדר מכונות, חניה מקורה.
2. תותר תוספת 3 קומות עליונות לשם תוספת 6 יח"ד חדשות הכל יהיו בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניו המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם 1428.25 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סכ"ה	שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עקריים (במ"ר)			בניין א
	סכ"ה	מוצע	מאושר	סכ"ה	מוצע	מאושר	
1396.22	216.14	121.5	94.63	1180.08	1098.73	81.35	שטחים במפלס 0.00 ומעלה
32.03	32.03	0.00	32.03	0.0	0.0	0.0	שטחים מתחת למפלס 0.00
1428.25	248.16	121.5	126.66	1180.08	1098.73	81.35	סכ"ה

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

- ג. מס' קומות מירבי לבניין יהא 4 קומות מעל קומות המרתף.
- ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד בבניין לא יעלה על 7 יח"ד, ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת מסותתת מאותו סוג, גוון, סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הפתחים של התוספות המוצעות יהיו בהתאם לפתחים הקיימים בבניין וכמפורט בנספח מס' 1.
- ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה לתוספת הקומות יעתיקו מגישי התכנית על חשבונם את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים אל גג הבניין החדש.
- ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בנית התוספת כאמור בשלבים.
- ט. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם חברת חשמל: במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי חשמל ו/או רשתות חשמל יחוייב מגיש הבקשה להיתר בהעתקתם על חשבונו בתאום עם חברת חשמל.

2. תאום עם מחלקת דרכים ומחלקה להסדרי תנועה בדבר :
א. הסדרת החניה בשטח המגרש (לרבות מידות תקניות לחניה מס' מקומות החניה הנדרש ע"פ התקן וכדומה).
ב. הסדרת גישה למגרש .

3. אישור תכנית אנסטלציה לתוספת הבניה במחלקת המים .

4. תאום עם מחלקת הביוב :

במידה ויהיה צורך בהעתקת קוי ביוב ו/ או תאי ניקוז לתואי שמחוץ לשטח הבניה , יבצע מגיש הבקשה להיתר הטיות אלו על חשבונו בהתאם לדרישות 5. חברת הגיחון ובפיקוחה .
מגישי הבקשה להיתר יחוייבו בתשלום היטל ביוב , עם הגשת הבקשה להיתר בניה .

5. אישור תכנית פיתוח שטח ע"י אגף ש"פע

10. חניה פרטית :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה , בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח.

ב. החניה תהייה בהתאם למסומן בנספח מס' 1 ובכפוף למפרט בסעיף 2.ט.9 לעיל .

ג. תקן החניה יהא שני מקומות חניה לכל יח"י דיור .

11. מבנים וגדרות להריסה :

המבנים והגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נושא הבקשה להיתר , או לפני העברת השטח על שם העיריה , במועד המוקדם שבניהם .

12. סטייה ניכרת :

א. גובה הבניה המריבי כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ב. מספר יחידות הדיור המריבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב 2002.

ג. קוי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבם, צמצום השטח שבין גהול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) , התשס"ב 2002.

13. דרכים:
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת/מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום היא שטח של דרך חדשה / הרחבת דרך.
ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בטוש אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
ד. ראה סעיף 9.ט. 2 לעיל.
14. הפקעות לצרכי ציבור:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויורשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, ובכפוף לכל דין.
15. ביצוע התכנית:
לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. 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 בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. ראה סעיף 9 ט. 2 לעיל.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אנטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר.
19. היטל השבחה:
א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו את חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קוי ניקוז, ו/או תא ביוב ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכוי"ב הנמצאים באותו שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי התכנית / כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

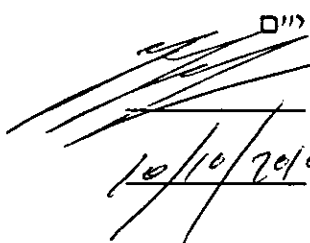
ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית :

פל : 0546-347931

זיאד ברגותי ת"ז 80503295

ת.ד. 19896 י"ם



חתימה :

תאריך : 10/10/2010

חתימת המתכנן :

אדרי מישל אבו נופל פל : 050-5352195 ת"ז 20573143

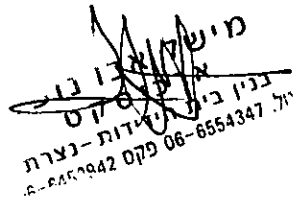
פל : 0522277263 ת.ד. 2091 בנין הידידות-נצרת

דואר אלקטרוני : zgenineers@gmail.com

מס' רשיון : 3354

חתימת המתכנן :

תאריך : 10.10.10


מישל אבו נופל
בנין בית הידידות - נצרת
ת"ל 06-6554347 פקס 06-6554342


משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 0546-347931
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 0546-347931 ביום 10.10.10
מינהל תכנון ה.א.ג.