

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

תכנית מס' 11370
שינוי לתכניות מס' 2683א

1. שם התכנית ומיקומה:

1.1. תכנית זו תקרא תכנית מספר 11370 שינוי לתכניות מספר 2683א

1.2. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

1.3. שטח התכנית: 0,997 (בדונמים)

1.4. מיקום התכנית: צור באהר

1.4.1. שם הישוב: ירושלים שכונה: צור באהר

1.4.2. גוש _____

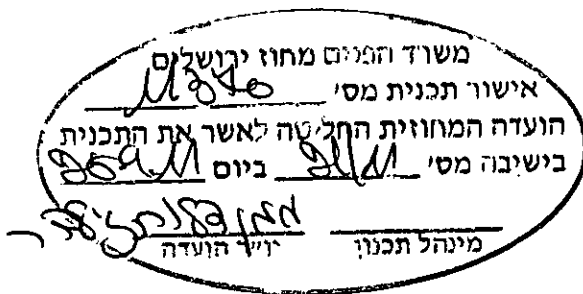
חלקות(בשלמות) _____ חלקי חלקות _____

1.4.3. קואורדינטות על פי רשת ישראל החדשה:

אורך: בין 627425 לבין 627475

רוחב: בין 223050 לבין 223125

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.



2. מסמכי התכנית, היחס ביניהם ומסמכים נלווים:

2.1 מסמכי התכנית:

2.1.1 10 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")

2.1.2 גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1-250 (להלן: "התשריט")

2.1.3 נספחים:

א. תכנית בינוי ופיתוח (נספח מס' 1) בקנ"מ: 1:100

2.1 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. אורתופוטו מיושר של הסביבה הקרובה ותמונות מכל החזיתות

3. מטרות התכנית:

3.1 מהות התכנית: בניית בנין חדש של ארבע קומות מעל קומת מסחר

3.2 שינוי יעוד ממגורים 6 למגורים מיוחד

3.3 א- קביעת בינוי עבור בנין חדש בן ארבע קומות מעל קומת חניה, לשם יצירת 7 יחיד.

ב – קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.

3.4 קביעת שטחי בניה בהיקף של 1264 מ"ר, מהם 967 שטחים עיקריים ו- 297 שטחי שרות.

3.5 שינוי קווי הבניין וקביעת קווי בניין חדשים.

3.6 תוספת של 7 יחידות דיור.

3.7 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 מעל קומת חניה.

3.8. קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.

3.9. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3.10. קביעת הוראות בגין בניינים, גדרות, מדרגות להריסה .

4. יחס לתוכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר מס' 2683א (לרבות השינויים) וכן ההוראות שבתכניות 11370 במקרה של סתירה בין ההוראות יחולו הוראות תכנית זו.

5.2 השטח הצבוע בתשריט בצבע חום צהוב לסרוגין הוא אזור מגורים מיוחד

- 5.2.1 השימושים המותרים באזור זה הם : א- מגורים .
ב- מסחר בקומת קרקע .
- 5.2.2 זכויות הבניה והוראות הבינוי מפורטות בטבלה בסעיף 5.1 שלעיל.
- 5.2.3 הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת, מאותו סוגי גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותת אסורה.
- 5.2.4 השימוש המותר בקומת קרקע יהיה מסחר.

5.3 שלבי ביצוע:

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.

6 סטיה ניכרת :

- גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו 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.
- מס' הקומות המירבי בתכנית זו הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטיה ניכרת בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002.
- השטח 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.

7 חניה :

- 1- החניה תהיה קרקעית למסחר ותהיה תת קרקעית למגורים הכל כמצויין בנספח מס' 1.
- 2- תנאי להיתר בניה הוא הגשת תכנית חניה מפורטת בתוך המגרש על פי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

8 תנאים למתן היתר בניה :

בנוסף על האמור בסעיפים (לפי העניין) 5.3 (שלבי ביצוע), 6 (סטיה ניכרת), 7 (חניה), ובסעיפים 16 (עתיקות), להלן, תנאים למתן היתרי בניה הינם :

8.1 תנאים למתן היתר בניה/ חפירה ראשון בשטח :

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

8.2.1 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.

8.2.2 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 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.

9 דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

1. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. השטח שמיועד לדרך יעבור ע"ש העירייה.

10 הפקעה :

1. שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

11 ביצוע התכנית לצרכי רישום:

א- התכנית כוללת בין היתר, הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק.

- ב- החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג- מיד עם אישור תכנית מס 11370 זו תוכן על ידי מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום(ת.צ.ר.). שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.
- ד- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

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 :

- I. 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).
- II. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

14 היטל השבחה :

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

15 תשתית :

מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית, לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן 9 עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

להבטחת ביצוע האמור לעיל, יפקידו מגישי התכנית/בעלי הזכויות במקרקעין כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

16 עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתר בניה בשטח התכנית הוא תאום עם רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989.

17 תוקף התכנית:

תקפה של תכנית זו למשך 15 שנה מיום אישורה.
במידה ולא יאושר היתר בניה עד למועד כאמור – בטלות מכל וכל כל הוראותיה של תכנית זו, ויתורו לחול הוראות התכניות התקפות בשטח התכנית, ביום אישורה של תכנית זו.

חתימות:

בעל הקרקע				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
מנסור	עבד	080793755	ירושלים סור באהר	

מגיש התכנית				
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון
מנסור	עבד	080793755	ירושלים סור באהר	

המתכנן					
שם משפחה	שם פרטי	מ.ס. זיהוי	כתובת	מ.ס. טלפון	מ.ס.
טויל	בשיר	02737560	טייבה המשולש 40400 ת.ד. 5394	052- 4797324	

אדריכלו מחצית
טויל בשיר
מס' רשיו 105556

תאריך: