

9

1-2662

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 5199
שינוי 1/98 לתכנית מס' 2691
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

- 1- שם התכנית:**
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 5199
שינוי מס' 1/98 לתכנית מס' 2691 (להלן: התכנית).
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 2- מסמכי התכנית:**
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
וגליון 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- שטח התכנית:**
כ- 1782 מ"ר.
- 5- מקום התכנית:**
ירושלים שכי גיבל מוקבר
שטח בין קואורדינטות אורך
לבין קואורדינטות רוחב
173075 ל 173225
129700 ל 129825
- הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- 6- מטרת התכנית:**
- שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי ומשטח לדרך, לאזור מגורים מיוחד.
 - שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לדרך.
 - קביעת בינוי לבנין מגורים. בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים. מיוחד ל-131 מ"ר בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת מס' הקומות המירבי לקומה אחת בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
 - קביעת קווי בנין חדשים בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לבנין הקיים בשטח.
 - קביעת תנאים למתן היתר בניה וקביעת והוראות בניה.

- ח. קביעת הוראות בדבר גדרות להריסה.
- ט. ביטול שטח דרך מאושרת והרחבת שטח דרך מאושרת.

-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' 2691 וההוראות שבתכנית מס' 5199 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 כתום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2691 לגבי אזור מגורים מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. על שטח התכנית חלות ההוראות המפורטות בתכנית מס' 2691 לגבי אזור מגורים מיוחד.
וכן ההוראות הבאות:

1. תותר הקמת בנין למגורים בהתאם למפורט בנספח מס' 1 בהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.
2. מס' הקומות המירבי יהא קומה אחת בלבד בגובה שלא יעלה על המפורט בנספח מס' 1.
3. שטחי הבניה המירביים בשטח מגרש חדש מס' 1 הם כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים | מ"ר | שטחי שירות | מ"ר | סה"כ מ"ר |
|---------------|-----|------------|-----|----------|
| על קרקעי | 131 | --- | --- | 131 |
| סה"כ | 131 | --- | --- | 131 |

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.

4. הבניה תהיה באבן מסוג סיתות גיוון וכיחול אבן הבניה הקיימת.

5. תנאים למתן היתר בניה:
- א. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע-הדרך שבתחום התכנית והעברתה לבעלות עיריית ירושלים, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
 - ב. תיאום עם מחלקת הביוב, בין השאר, בנושאים הבאים:
 - 1. חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית ע"י קו סניקה, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו, באישור ופיקוח מחלקת הביוב.
 - 2. תשלום היטלי ביוב כחוק.
 - ג. הגשת תוכניות אינסטלציה של הבנין לאישור מדור רשת פרטית באגף המים וחיבור הבנין למערכת המים.
 - ד. תיאום עם מפקדת הג"א, מחוז ירושלים בדבר פתרון המגון בשטח.
 - ה. תיאום עם חברת החשמל בדבר חיבור בהנין לקו חשמל.
 - ו. תיאום עם חברת "בזק" בדבר חיבור הבנין לקו טלפון.
 - ז. הריסת הגדר בגבול המערבי על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונו, בכפוף למפורט בסעיף 12 לחלק.
 - ח. ציפוי מלא של הבנין באבן.

ב. שאר הוראות תוכנית מס' 2691, שלא שונו במפורש בתכנית מס' 5199 ז, ימשיכו לחול.

10- עתיקות:

תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא תיאום עם רשות העתיקות.

11- חניה פרטית:

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

12- גדר להריסה:

הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ותהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונו, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, ראה הוראות סעיף 9 ו 5 לע"ל.

13- דרכים:

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה /או הרחבת דרך.
- ג. קטע הדרך המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא דרך לביטול ויעודו יהיה כמסומן בתשריט.

14- הפקעה:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

15- 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.

16- 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.

17- אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין 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 אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז, ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראים 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 מגיש 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 מגיש התכנית:

יוסף אברהם עבאסי
יוסף אברהם עבאסי
80177124 ת.ז.
טל:

יוסף אברהם עבאסי
עבאסי

חתימת בעלי הקרקע:

1. יוסף אברהם עבאסי 80177124
2. מוחמד יוסף אלעבאסי ת.ז. 80789142
3. חדר סרחאן ת.ז. 80044154
4. מוחמד סרחאן ת.ז. 80140954
5. מוסא דאוד עבאסי ת.ז. 8018980
6. מוחמד עלי אלסואלחי ת.ז. 80780075
7. חסן חליל עקיל ת.ז. 80728314
8. חדר מוחמד קראעין ת.ז. 80444334

חתימה המתכנן

אדריכל חמדאן אבו הדואן מס רישום 33268
ת.ד. 17422 טל. 6281065
ירושלים

~~מרד אלשרק
אדריכל חמדאן אבו
הדואן 33268~~

משרד הפנים מחוז ירושלים
8/99
הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8/99 ביום 4.9.09
י"ד הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
5/99
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5/99 ביום 28.7.09
י"ד הועדה
סמנכ"ל תכנון