

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6686שינוי מס 2/99 לתכנית מס' 2302 א'(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 6686 שינוי מס 2/99 לתכנית מס' 2302 א'. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט) וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 ו-1:200 (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- 2096 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי צור באחר.  
שטח בין קואורדינטות אורך 172510-172450  
שטח בין קואורדינטות רוחב 126960-126875  
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
  - א. שינוי יעוד שטח משטח לדרך ומשטח לאזור מגורים 5 מיוחד לשטח לאזור מגורים 4 מיוחד.
  - ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד (עם דרך לביטול) לדרך.
  - ג. קביעת קווי בנין חדשים לבניה המוצעת בבניין המסומן באות א'.
  - ד. קביעת בינוי לבניית בנין בן שתי קומות לשם יצירת שתי יח"ד בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
  - ה. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין המסומן באות א' ל- 340 מ"ר.
  - ו. קביעת מס' קומות מרבי לבניין המסומן באות א' ל- 2 קומות.
  - ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
  - ח. קביעת הוראות בגין גדר ומרפסת להריסה.

ט. קביעת קטע דרך לביטול.

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' 2302 א' וההוראות שבתכנית מס' 6686 זו.

8. הוראות התכנית:  
הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח לאזור מגורים  
4 מיוחד:  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא שטח לאזור מגורים 4 מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2302 א' לשכ' צור באחר וכן ההוראות הבאות:

א. קווי הבניין המרביים לבנין המסומן באות א' יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המרביים בבנין המסומן באות א' הם 340 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות במ"ר מעל מפלס 0.00	שטחים עיקריים במ"ר מעל מפלס 0.00
340	20	320

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

ג. מס' קומות מרבי לבניין המסומן באות א' יהא שתי קומות.

ד. גובה הבניה המרבי בבניין המסומן באות א' יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד מרבי בבניין המסומן באות א' יהא שתי יח"ד.

ו. תותר בניית מדרגות חיצוניות צמודות לבניין.

- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.  
הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיחון".
  2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
  3. תאום עם מפקדת הג"א.
10. **דרכים:** תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך קיימת או מאושרת.
  - ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
  - ג. הדרך המסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועדת לביטול ויעודה יהיה כמסומן בתשריט.
11. **הערה:** כל יתר הוראות תכנית מס' 2302 א' שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6686 זו ימשיכו לחול.
12. **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 התקף לבניין שיוקם בשטח.
  - ב. החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה.
13. **גדרות ומרפסת להריסה:** הגדרות והמרפסת בתחום הדרך המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני העברת השטח ע"ש העירייה.
14. **הפקעה:** 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.
15. **אנטנות טלוויזיה ורדיו:** בכל הבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. **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.

17. 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.

18. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו 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 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 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.

19. חתימת בעלי הקרקע:

מגיש התכנית: ג'מאל מוחמד אבו כף  
צור באחר, ירושלים  
טל. 6711429-02

جاءد عبد الله

בעל הקרקע: ג'מאל מוחמד אבו כף  
צור באחר, ירושלים  
טל. 6711429-02

جاءد عبد الله

חתימת המתכנן:

שם: רונאל אדריכלים  
כתובת: רח' יד חרוצים 4, ירושלים  
מיקוד: 93420  
טל.: 6731862-02

רונאל אדריכלים  
יד חרוצים 4, ירושלים 93420  
טל. 6731862-02 פקס. 02-6738570

תאריך: 10.10.99  
2046

(תאריך עדכון אחרון: 25.7.2000)

