

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מתאר מפורטת

תכנית מספר: 9647

שינוי מספר	-/03	לתכנית	2691
שינוי מספר	-/03	לתכנית	4558

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא תכנית מספר 9647 שינוי מספר -/03 לתכנית מספר 2691 ו-4558 התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ: 1:250 (להלן: התשריט) גיליון אחד של תכנית בינוי הערוך בקנ"מ: 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:

שטח התכנית במ"ר:	1181
------------------	------

5. מקום התכנית:
ירושלים,

שכונה:	ג'בל מוקבר
כ-300 מ' דרומית לבית ספר תיכון ג'בל מוקבר (סוואחרה).	

חלקות הנחתכות בשלמותן:			
גוש	---	חלקה	---

קואורדינטות:				
אורך:	בין	223225	לבין	223150
רוחב:	בין	629000	לבין	628900

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

- 6. מטרות התכנית:**
- א- שינוי יעוד מאזור לשטח פתוח ציבורי לאזור מגורים מיוחד.
 - ב- קביעת בניו לבניין בהתאם לנספח בנוי.
 - ג- קביעת קווי בנין חדשים לבניה כאמור.
 - ד- קביעת מספר קומות לשתי קומות מעל קומת קרקע.
 - ה- קביעת מספר יח"ד במגרש ל- 4 יח"ד.
 - ו- תוספת 306 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בחלקה ל- 471 מ"ר שטחים עקריים.
 - ח - קביעת הוראות בניו וקביעת תנאים למתן היתר בניה לבנין קיים בשטח.
 - ט - קביעת הוראות בגין גדר ומחסן להריסה
 - י - חלוקה חדשה.

- 7. כפיפות לתכנית:**
- על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מספר 2691 ו- 4558 וההוראות שבתכנית מספר 9647 ז.

- 8. הוראות התכנית:**
- הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצוינים 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 צהוב וחום לסרוגין הוא איזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקבועות בתכנית זו, וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מספר 2691 ו- 4558 לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:
- לגבי אזור מגורים מיוחד, בשינויים המחויבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א. יותרו הבינויים הבאים בשטח:

- 1- תותר בניית קומת קרקע וקומה א' לשם יצירת 4 יח"ד.
- 2- תותר בניה על גג הבניין לשם יצירת חדרי יציאה לגג.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח בנוי מספר 1 ובתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבנייה המרביים הם: 471.0 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות			שטחים עיקריים			
			(במ"ר)			(במ"ר)			
סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
471.0	471.0	_____	_____	_____	_____	471.0	471.0	_____	שטחים מעל למפלס 0.00
_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	שטחים מתחת למפלס 0.00
471.0	471.0	_____	_____	_____	_____	_____	_____	_____	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ד. מס' הקומות המרבי של הבניין היא 2 קומות, מעל קומת קרקע.

גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחידות הדיור המרבי יהא 4 יחידות דיור ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, על ידי מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בנייה בשטח.

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גזון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים.

הבנייה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. כחלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה, יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו, על חשבונם את כל המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין הקיים, אל גג הבניין החדש, לרבות דודים וקולטי שמש, אנטנות טלוויזיה ורדיו וכדומה.

ח. שלבי הביצוע

- הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח

- 1- תאום עם מחלקת הביוב וחב' הגיחון. מגיש התכנית יחוייב בתשלום היטל ביוב כחוק.
- 2- תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
- 3- תאום עם האגף לתחבורה ושרותי הנדסה בדבר הסדרת החניה המדרשת בשטח ע"פ תקן חניה נדרש לעת מתן היתר בניה.

10. שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

11. חניה פרטית

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים, שלדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. בנין ז'או גדר להריסה

הגדר והבניין המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

13. הפקעה.

על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

14. ביצוע תכנית לצורכי 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 אישורה של התכנית מס' 9647 זז, תוכן ע"י מגישי הבקשה להיתר, ועל חישובנם תכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישורה כאמור, לאישור יו"ר הועדה 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.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

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

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

18. קולטי שמש על הגג
א. 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).
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

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

תשתית 20.

מגישי הבקשה להיתר 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.

חתימות:

בעלי הקרקע ומגישי התכנית					
	02- 6266130	ג'בל מוקבר	026285395	זחאיקה	אמל אבראהים

המתכנן					
עומר	מוהנד	027586007	רחוב אלזהרה 8	026286130	106439

אדריכל מוהנד עומר

תאריך: 17.04.2005

ירושלים

מוהנד עומר - יאסין
אדריכל ומתכנן ערים
מס' רשוי 106439
טל: 02=6286130

