

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8677

14-12-2004

שינוי מס' לתכנית מס' 3085

(שינוי תכנית מתאר מקומית)(תכנית מתאר מפורטת)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8677 שינוי מס' 01/ לתכנית מס' 3085 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).

1. שם התוכנית:

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

2. מסמכי התוכנית:

הלקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

3. גבולות התכנית:

כ- 0.596 ד.

4. שטח התכנית:

ירושלים, שכונת א-טרד.
שטח בין קואורדינטות אורך 224250.224300
שטח בין קואורדינטות רוחב 632375.632400
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

5. מקום התכנית:

א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
ג. קביעת בינוי לבניית בנין בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 4 יח"ד בהתאם לנספח מס' 1.
ד. קביעת בינוי לתוספת מסחר בקומת קרקע.
ה. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 709.89 מ"ר מתוכם 700.49 שטחים עיקריים.
ו. קביעת מס' קומות מרבי ל 3 קומות.
ז. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. מטרות התכנית:

7 כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 3085 וההוראות שבתכנית 8677 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

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

מיוחד:

- א. תותר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות, בהתאם לנספח מס' 1. הבינוי שהינו מחייב לגבי מס' קומות, גובה בניה וקווי בנין מרביים.
- ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 709,89 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

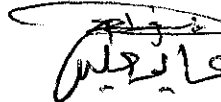
סה"כ	שטחי שדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר				מערך	מאושר	ממצע	מאושר	ממצע	מאושר	ממצע
	מאושר	ממצע	סה"כ	מאושר	ממצע	סה"כ	מאושר							
478.14	9.40	9.40		468.74	250.24	218.50								מערך מפלס 000
231.75				149.75	149.75		82.0							מתחת למפלס 000
709.89	9.40	9.40		700.49	399.99	218.50	82.0							סה"כ

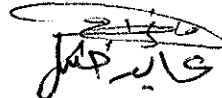
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992.

- ג. מס' קומות מרבי יהיא 3 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד מרבי יהא 4 יח"ד.
- ו. יותר שימוש למסחר בקומת הקרקע בהתאם לנספח מס' 1.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרזבעת ומסותתת.
- ח. הבניה באבן נסודה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:
 - 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיהון".
 - 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
 - 3. תאום עם מפקדת הג"ה.
- ח. חזית מסחרית: החזית המסומנת בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
- לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות בבנין אלא בהתאם להוראות חוק, עזר לירושלים שילוט התש"מ-1980

- 10 דרכים : תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
- 11 הערה : כל יתר הוראות תכנית מס' 3085 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 8677 זו ימשיכו לחול.
- 12 הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
- 13 חניה פרטית : א. הועדה המקומית תהיה ראשית 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.
- 14 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.
- 15 תחנת שנאים : לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
- 16 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.
- 17 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 וכגומה [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 קרקע ובין תת קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב בנמצאים 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:

	080139557	ת.ז.	פראח מאזן	מגיש התכנית :
	080780190	ת.ז.	עאיד חליל	עאיד חליל
			א-טור	א-טור

	080139557	ת.ז.	פראח מאזן	בעל הנכס :
	080780190	ת.ז.	עאיד חליל	עאיד חליל
			א-טור	א-טור

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד

א-טור, ירושלים

 ת.ז. 80441975

AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

משרד המכ"ל מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8672
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 05/04 ביום 18.04.04
 סמנכ"ל תכנון
 יו"ר הועדה