

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8718שינוי 2/2003 לתכנית א2683

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8718. שינוי מס' 2/2003 לתכנית מס' א2683 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 בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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: 2,500 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי סוואחרה. שטח בין קואורדינטות אורך 224/175 ל- 224/275 לבין קואורדינטות רוחב 628/800 ל- 628/900 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח לנוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניין ציבורי ולדרך.
ב. קביעת בינוי להקמת 4 בנייני מגורים ומבנה לגן ילדים בני 2 קומות מעל קומת מסד, בהתאם לנספח הבינוי.
ג. קביעת השימושים המותרים בשטח למגורים, מסחר ומבני ציבור.
ד. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית ל-10.
ה. קביעת קווי בניין מרביים לבנייה כאמור.
ו. קביעת מס' קומות מרבי וגובה בניה מרבי.
ז. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית ל-1,807 מ"ר למגורים, 300 מ"ר למסחר ו-350 מ"ר לבנייני ציבורי.
ח. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ט. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.

- י. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 יא. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
 יב. חלוקה למגרשים בהתאם לליעודי הקרקע

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושר מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 8718 זו.

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 בפסים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית המתאר לירושלים וההוראות הבאות:

א. תותר הקמת 4 בנייני מגורים בני 2 קומות מעל קומת מסד לשם יצירת 10 יח"ד.

יותר שימוש מסחרי במפלס הקומה הראשונה בחזית הקדמית, כמסומן בתשריט.

הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

יש לציין כי נספת הבינוי הוא מנחה בלבד למעט קווי הבניין המרביים, מספר הקומות המרבי וגובה הבניה המרבי.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 2,107 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
854	120	734	מתחת למפלס 0.00
1,253	400	853	מעל מפלס 0.00
2,107	520	1587	סה"כ

- השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.
- שטחי הבניה המפורטים במפלס ה-0.00 כוללים שטח מסחרי מרבי של עד 300 מ"ר.

ג. מס' קומות מרבי לבניין לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מסד בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא ותחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ד. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מסי 1.

ה. הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ו. לא תותר בנית גגות רעפים.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת דרכים ועם המחלקה להסדרי תנועה בין היתר בדבר העתקת גדרות המתוחמות בתשריט בצהוב לגבול אזור מגורים.

2. הגשת תכנית חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון. יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.

3. תאום עם מפקדת הגי"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תאום עם רשות העתיקות.

5. תאום עם חברת החשמל.

6. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח לבניין ציבור.

שטח לבניין
ציבורי:

10.

- א. השימושים שיוותרו במגרש הם: גן ילדים.
ב. תותר בניית מבנה בן 2 קומות מעל קומת מסד, בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.
ג. שטחי הבניה המרביים הם 350 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן.

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	
140	15	155	במפלס 0.00 ומעליו
140	55	195	מתחת למפלס 0.00
280	70	350	סה"כ

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

ד. תנאים למתן היתר בניה:
ראה סעיף 9-ז בשלמותו.

11. חניה פרטית: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
ב. מקומות החניה המסומנים בנספח הבינוי הנם מנחים בלבד ומיקומם יקבע לעת מתן היתר בניה.
12. דרכים: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.
תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
13. גדרות להריסה: הגדרות והקירות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם עיריית ירושלים, במועד המוקדם שביניהם.
14. ביצוע תכנית לצרכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 14.א רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.
ד. מיד אם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז מיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
15. תחנת שנאים: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
17. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס העיר.
18. 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.
19. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה. הוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם

לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר
וחפץ.

20. תשתית :

מגישי הבקשה להיתר 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 ע"י מהנדס
העיר.

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 לעיריה כתנאי
למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

MM

שם: מוחמד משעל

ת.ז.: 86096385

כתובת: ת.ד. 29258 מיקוד 91293 שכונת גיבל מוכבר

טלפון: 6276502-02 ,705370-052

חתימת המתכנן:

3/18

שם: שמואל דודסון-אדריכל

מס' רישיון: 66610

כתובת: ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 5631385-02

תאריך: 03.12.03

