

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מסי 9229

שינוי 1/02 לתכנית מס' 2683 א ו 4585 ג
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מסי 9229. שינוי מסי 1/02 לתכנית מסי 2683 א ו 4585 ג. 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 בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מסי 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 3,530 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גביל מוכבר. שטח בין קואורדינטות אורך 223/650 ל-223/550 לבין קואורדינטות רוחב 628/500 ל-628/400 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח, ומשטח לדרך או לטיפול נוף לאזור מגורים מיוחד, ולשטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת בינוי לבנייני מגורים בני 3 קומות, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
 - ג. קביעת קווי בנין מרביים למגרש.
 - ד. קביעת מספר הקומות המרבי בשטח התכנית ל-3 קומות.
 - ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית ל-2707 מ"ר למגורים מתוכם 2376 מ"ר לשטחים עיקריים.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין גדרות מבנים וקירות להריסה

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 מסי 2683 א, וההוראות שבתכנית מסי 9229 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 בפסים בצבע חום וצהוב לסירוגים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בני 3 קומות בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט- בקו נקודה בצבע אדום לקו בניין.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 2707 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
370	26	344	מפלס 0.00 כניסה
2337	305	2032	מעל מפלס כניסה
2707	331	2376	סה"כ

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

ג. מסי קומות מרבי לבניינים לא יעלה על 3 קומות.

ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי.

ה. מסי יחידות הזיור המרבי בבנינים יהא 20 יח"ד.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר העתקת גדרות המתוחמת 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 המחלקה לשיפור פני העיר בדבר פיתוח השטח הציבורי הפתוח.

3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תיאום עם רשות העתיקות.

10. חנייה פרטית: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין בשטח.
ב. מקומות החנייה יהיו כמסומן בנספח מס' 1.

11. גדרות ומבנים להריסה: הגדרות, הקירות, והמבנים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

12. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה הוא שטח ציבורי פתוח.

14. שטח נוף פתוח: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח נוף פתוח.

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, ובאשור 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 או מי מטעמו.

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. 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 ע"י מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
כמוכן 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 בנייה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

20. ביצוע תכנית לצרכי רישום: א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש ותוך 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.

חתימת בעלי הקרקע:

חסיין אבו-עמל
ת.ד.: 08065462-7 *حسين العمل*
גביל מוכבר ירושלים

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון - אדריכל מס' רשיון: 66610

כתובת: זיבוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 02-5631385

3/3

תאריך 10.10.2004

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' *9389*
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' *405*
תאריך הועדה *10.10.04*
סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' *9389*
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' *405* ביום *10.10.04*
י"ד הועדה *10.10.04*

96