



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מתאר מפורטת

תכנית מס' 7408

שינוי מס' 1/03 לתכנית 2668 ועמ' 9
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 7408. שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2668 ועמ' 9. 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 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית 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: כ- 2570 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי ראס אל עמוד, ואדי קדום. שטח בין קואורדינטות אורך 223/600 ל- 223/500 לבין קואורדינטות רוחב 630/250 ל- 630/300 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

7408

6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי להקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 3 קומות בהתאם לנספח מס' 1.
ג. קביעת קווי בניין מרביים לשטח.
ד. קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי.
ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח ל- 2260 מ"ר למגורים ו- 300 מ"ר למסחר.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
ח. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
ט. קביעת מספר יחידות הבינוי המרביות ל-18.
י. קביעת הוראות בגין למבנים להריסה.
יא. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ועצים להעסקה.
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' 2668 עמ' 9 וההוראות שבתכנית מס' 7408 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.

השטח הצבוע בתשריט בפסים חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

אזור מגורים
מיוחד:

9.

א. תותר הקמת 4 בנייני מגורים בני 3 קומות.

ב. שטחי הבניה המרביים למגורים הם 2250 מ"ר:

סיכום	שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
1960	200	1760	מפלס 0.00 ומעליו
300	100	200	מתחת למפלס 0.00
2260	300	1960	סה"כ

שטחי הבניה למסחר הם 300 מ"ר:

שטחי שירות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	סה"כ
0	300	300

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

ג. מסי הקומות המרבי לבניין לא יעלה על 3 קומות מעל קומת מחסנים. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ד. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ה. מסי יחידות הדיור המרבי בבניינים יהא 18 יח"ד.

ו. יותרו שימושים מסחריים בקומה הראשונה של הבניין בחזית הרחוב. שטח הבניה המרבי למסחר יהא 300 מ"ר. מספר החנויות המרבי לא יעלה על 5 חנויות.

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

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
2. הגשת תכנית חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון ויבצעו את כל העבודות וכל התיקונים הדרושים על חשבונם בתיאום ובפיקוח מח' הביוב כתנאי למתן היתר בניה בשטח. יום התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק. העתקת קווי ביוב קיימים העוברים בתחום המגרש לתוואי אלטי מחוץ לשטחי הבניה, במידת הצורך.
3. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
4. תיאום עם רשות העתיקות.

ט. נספח הבינוי מחייב לגבי מסי קומות מרבי, גובה בניה מרבי ומרחק בין בניינים.

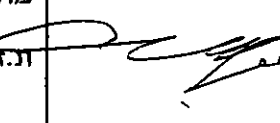
10. חניה פרטית:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. מבנים להריסה
המבנים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר/ בעלי המקרקעין ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.
12. עצים לשימור
העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם.
13. עצים להעתקה
העצים המסומנים בתשריט בצבע כתום מיועדים להעתקה ויועקו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, למקום חלופי בתוך שטח התכנית לאחר תאום עם האגף לשיפור פני העיר בעריית ירושלים ולאחר תשלום אגרה כנדרש.
14. חזית מסחרית
החזית של הבניין המסומנת בקו סגול היא חזית מסחרית וחלות בשטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית.
15. דרכים
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה.
16. 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.
17. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
18. 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.
19. 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.
20. הפקעה:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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 הנייל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.

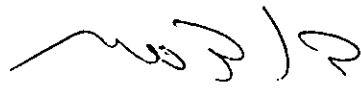
כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על-קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה. ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שם: חתימה: שם: חתימה:

שם: מוסא דאוד שרף ת.ז.: 080414667 טלפון: 6262097 עאדל עלי שרף ת.ז.: 08015726		מחמד דאוד שרף ת.ז.: 026290668	محمد شرف
מחמוד דאוד שרף ת.ז.: 023346406	محمد داود شرف	עיסא דאוד שרף ת.ז.: 080414675	عيسا شرف

חתימת המתכנן:



שם: שמואל דודסון – אדריכל מס' רשיון: 66610

כתובת: ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 02-5631385

תאריך 15.11.04

