

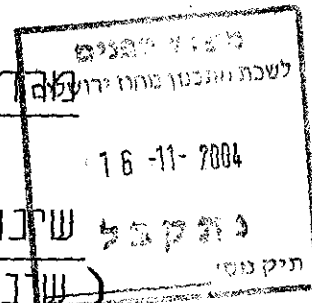
מחוז ירושלים

מחוז תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8243

שינוי מס' 04/01 לתכנית מס' 3085

(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 8243 שינוי מס' 04/01 לתכנית מס' 3085 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).
2. מסמכי התוכנית : התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 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.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ- 1.374 דונם
5. מקום התכנית : ירושלים, שכונת א.מ.ר. שטח בין קואורדינטות אורך 224.175.224.250 שטח בין קואורדינטות רוחב 632.525.632.575 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית : א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת בינוי לבניית בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית לשם יצירת 12 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצודף ולקיים בשטח.
 ג. קביעת קווי בנין מירביים לבניה כאמור.
 ד. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 1808, 08 מ"ר מתוכם 1721.32 מ"ר שטחים עקריים.
 ה. קביעת מס קומות מרבי ל 3 קומות.
 ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 ז. קביעת הוראות בגין בנינים ו/או גדרות להריסה.

כפירות התכנית:

7

על תכנית זו חלות ההראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההראות שבתכנית מס' 3085 וההראות שבתכנית 8243 ז.

הוראות התכנית:

8

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ממכל 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.

אזור מגורים מיוחד:

9

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:

א. תותר הקמת בניו מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית בהתאם לנספח מס' 1 נספח הבינוי הינו מתייב לגבי מס' קומת מירבי, גובה בניה מירבי, וקווי בנין מרביים.

ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 1808, 08 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
1743.20	21.88	10.94	10.94	1721.32	1108.32	613.0	מעל מפלס 000
64.88	64.88	—	64.88				מתחת למפלס 000
1808.08	86.76	10.94	75.82	1721.32	1108.32	613.0	סה"כ

השטחים המפורטים בטבלה עלעיל 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 יהא 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.
 ד. גובה הבניה המרבי יהא כמסומן בנספח מס' 1.
 ה. מס' יחיד מרבי יהא 12 יחיד. ותרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו כתנאי למתן היתר בניה.
 ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה חלקה ללא שיתות אסורה.
 ז. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיחון".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"ה לגבי פתרון המיגון המוצע בשטח.

4. תיאור עם מחלקת הביוב בחברת הגיחון.
5. דאה סעיף 9 ה לעיל וסעיף 13 להלן.

10. שטח לבניני ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבניני ציבור וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור.

11. הערה:

כל יתר הוראות תכנית מס' 3085 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8243 זו ימשיכו לחול.

12. 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 המגרש.
ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.

13. בנינים ו/או גדרות להריסה:

הבנינים ו הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

14. קולטי שמש על הגג:

א. בגגות שטחים 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין. או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. הפקעה:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וזועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

1. ביצוע התכנית:

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו. לאישור הועדה המקומית.

ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.
ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לדשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

19. 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 יתקיבו 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 טרפם 4.

חתימות :

חתימת בעלי הקרקע :
ומגישי התכנית :

אבו גנאם זיאד

כתובת : א-טור- ירושלים-

ת.ז. : 80424088

טלפון : 02-6274299

زيا ديار حنا

שורכי התכנית : אדר' מוחמד אבו גנאם

מספר רשיון 74623

ת.ז. 80441975

ירושלים / ת.ז. 38164

טל: 050265973

10/ 11/ 2004

תאריך

AL-SULTAN SULEIMAN
ENGINEERING OFFICE
DESIGN SUPERVISION

