

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 7561שינוי מס' 102 לתכנית מס' 3085(שינוי תכנית מתאר מקומית)(תכנית מתאר מפורטת)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 7561 שינוי מס' 102 לתכנית מס' 3085 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).
2. מסמכי 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.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 0.552 ד.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת א-טור.
שטח בין קואורדינטות אורך 223.900-223.925
שטח בין קואורדינטות רוחב 631.900-631.950
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל 391.78 מ"ר מתוכם 79 381 שטחים עיקריים.
ג. קביעת בינוי לבניית בנין חדש בן 2 קומות לשם יצירת 3 יח"ד עם שטח למסחר.
ד. קביעת קווי בנין חדשים עם חזית מסחרית בהתאם לקיים בשטח.
ה. קביעת מס' קומות מרבי ל 2 קומות.
ו. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה.
ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 3085 וההוראות שבתכנית 7561 זו.

כפיפות התכנית:

7

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 עלולות בקנה אחד. חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

הוראות התכנית:

8

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

שטח לאזור מגורים

9

מיוחד:

- א. תותר הקמת בנין בן 2 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 391, 78 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר		שטחים עקריים מ"ר			
	מארשר	מוצע	מגורים		מסחר	
	מארשר	מוצע	מארשר	מוצע	מארשר	מוצע
391.78	9.99		123.00	192.00	66.79	
						מעל מפלם 000
						מתחת מפלם 000
391.78	9.99		123.00	192.00	66.79	סה"כ

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

- ג. מס' קומות מרבי לבנין יהא 2 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ה. מס' יח"ד מרבי בבנין יהא 3 יח"ד.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז. הבניה באבן נסורה 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 לגבי פתרון המיגון המוצע בשטח
 4. תיאום עם מחלקת הביוב בחברת "הגיון"
 5. תיאום עם חברת החשמל.

10. דרכים

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
 קיימת ו/או מאושרת.

11. חזית מסחרית

- א. החזית של הבניין בתשריט בקו סגול היא חזית מסחרית
 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר
 לגבי חזית מסחרית.
 ב. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניות בבנין אלא בהתאם
 להוראות חוק, עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

12. הערה

כל יתר הוראות תכנית מס' 3085 שלא שונו
 במפורש בתכנית מס' 7561 זו ימשיכו לחול.

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

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
 שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

הגג15. 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. מבנים ו/או גדרות להריסה

- הגדרות בתחום הדרך המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים
 להריסה ויהריסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו לפני
 העברת השטח ע"ש העריה.

18. שלבי ביצוע

- הבניה תבוצע בהיכף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

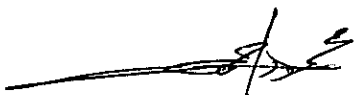
מגישי הבקשה להיתר יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בניצוע הנ"ל וכגומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. מגישי הבקשה להיתר יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

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

ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע:

מגישי התכנית: אבו גומעה מחמד.
א-טור, ירושלים.
ת.ז. 04072786-9



בעל הנכס: אבו גומעה מחמד.
א-טור, ירושלים.
ת.ז. 08064836-3

חתימת המתכנן: אבו גנאם מוחמד-מדרכל
א-טור, ירושלים - ת.ז. 38164 שור תכנית מס' 7561
ת.ז. 080441975
טל 050-265973

משרד הפנים מחוז ירושלים
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 28/2008 ביום 28/10/08
יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 7561
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 28/2008 ביום 28/10/08
יו"ר הועדה

ENGINEERING OFFICE
SUPERVISION