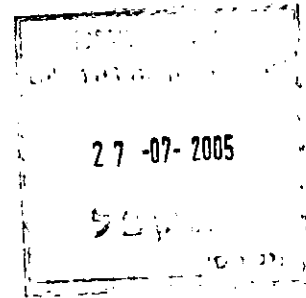


מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8729
שינוי 1/2002 לתכנית 2683 א
 (שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8729 . שינוי מס' 1/2002 לתכנית מס' 2683 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), וגיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:500 (להלן "התשריט") כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 3395 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סואחרה .
 שטח בין קואורדינטות אורך 223/700 ל- 223/600
 לבין קואורדינטות רוחב 628/750 ל- 629/600
 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים 5 מיוחד.
 ב. קביעת בינוי להקמת 3 בנייני מגורים חדשים בשטח התכנית.
 ג. קביעת קווי בניין מירביים לבניה המוצעת בשטח.
 ד. קביעת מס' קומות מירבי וגובה בניה מרבי.
 ה. קביעת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית ל- 1100 מ"ר , מהם 850 מ"ר למגורים ו- 250 מ"ר למסחר.
 ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
 ח. קביעת מספר יחידות הדיור המרבי בשטח התכנית ל-6 יח"ד.
 ט. קביעת הוראות בדבר מבנים וגדרות להריסה.
 י. 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' 2683א וההוראות שבתכנית מס' 8729 זו.

8. הוראות התכנית: 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 5 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע אוקר עם פסים שחורים באלכסון הוא אזור מגורים 5 מיוחד על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בשטח המסומן באות **א** תותר הקמת 2 בנייני מגורים בני 2 קומות, מעל קומת מרתף לשם יצירת 3 יח"ד.

בשטח המסומן באות **ב** תותר הקמת בניין מגורים אחד בן 2 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 3 יח"ד.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 1,100 מ"ר, מתוכם 950 מ"ר שטחי בניה עיקריים כמפורט בטבלאות שלהלן:

בשטח המסומן באות א	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ
במפלס 0.00 ומעליו	450	20	470
מתחת למפלס 0.00		30	30
סה"כ	450	50	500

בשטח המסומן באות ב	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ
במפלס 0.00 ומעליו	500	50	550
מתחת למפלס 0.00		50	50
סה"כ	500	100	600

סה"כ א+ב	שטחים עיקריים מ"ר	שטחי שרות מ"ר	סה"כ
950	950	150	1100

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. מס' הקומות המרבי לבניין לא יעלה על 2 קומות מעל קומת מרתף. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ד. יותר שימוש מסחרי בקומה הראשונה של הבניין בשטח המסומן באות ב. שטח הבניה המרבי למסחר יהא 250 מ"ר.

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

ו. הגגות יהיו שטוחים, לא תותר בנית גג רעפים.

ז. לא יבוצע שילוט על הקירות החיצוניים בבניין, אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ – 1980.

ט. תנאי למתן היתר בניה:

1. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

2. הגשת תכניות בינוי ותכנית פיתוח שטח בתאום עם אגף תכנון עיר בעיריית ירושלים.

3. הגשת חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית לאישור חברת גיחון. יזם התכנית יחויב בתשלום אגרת ביוב כחוק.

4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

5. תאום עם רשות העתיקות, ראה סעיף 15 להלן.

- | | |
|---|--|
| <p>10. <u>חניה פרטית</u>:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.</p> | <p>11. <u>מבנים וגדרות להריסה</u>
המבנים והגדרות המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> |
| <p>12. <u>חזית מסחרית</u>
החזית של הבניין המסומנת בקו סגול במגרש המסומן באות ב היא חזית מסחרית וחלות בשטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לירושלים לגבי חזית מסחרית.</p> | <p>13. <u>דרכים</u>
תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך מאושרת.
ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וירוק הוא שטח של עיצוב נוף בשולי הדרך.</p> |
| <p>14. <u>שטח נוף פתוח</u>
השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח נוף פתוח, בהתאם להוראות תכנית 2683 א'</p> | <p>15. <u>עתיקות</u>
1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - ח' בית סחור מזרח, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 4923 מיום ה' 20/09/00).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמין חתכי בדיקה לפני תחילת העבודות לגילוי עתיקות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות. יתכן ויתגלו עתיקות שיחייבו ביצוע חפירת הצלה במקום.
4. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.</p> |

16. תחנת שניים: 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. 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 17. א לעיל רשאת 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.
18. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. 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.
20. 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.
21. הפקעה: שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
22. 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 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.
23. עצים לשימור: העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם
24. 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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

שם: מחמוד עבד אחמד משעל

ת.ז.: 080652001

כתובת: ת.ד. 67834 שכונת ג'בל מוכבר ירושלים.

טלפון: 050-5349534, 02-6714647

חתימת המתכנן:

שם: שמואל דודסון - אדריכל מס' רשיון: 66610

כתובת: ז'בוטינסקי 10 ירושלים

טלפון: 02-5631385

תאריך 01.07.05

