



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8855

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 2302 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8855 ,
שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 2302 א.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
(להלן: התכנית)

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב.
(להלן: הוראות התכנית),
גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 .
(להלן: התשריט),
וגליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 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- 697.0 מ"ר.

5. מקום התכנית:

ירושלים, שכי צור באהר,
שטח בין קואורדינטות אורך 222525 ל- 222475
לבין קואורדינטות דוחב 626775 ל- 626700

הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

א. 1- שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד .

2- שינוי יעוד שטח משטח למוסד לאזור מגורים מיוחד .

ב. 1- קביעת בינוי לתוספת בניה בכל קומות הבנין, לשם הרחבת יחיד קיימות
הכל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.

2- קביעת בינוי לתוספת קומה עליונה לבניין הקיים. לשם תוספת כ- 2 יחיד חדשות
בחלקה, הכל בהתאם לנספח הבנוי ובהתאם לקיים בשטח.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לתוספת הבניה, כאמור.

ד. הגולת שטחי בניה מירביים בשטח וקביעתם ל- 605 מ"ר.

ה. קביעת מס' הקומות המירבי בבנין לשתי קומות מעל קומת מרתף.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

ז. קביעת הוראות בגין מבנה, גזר 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 מס' 2302 וההוראות שבתכנית מס' 8855. זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), במידה יש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום וצהוב לסירוגין, הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 2302 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

א- תותרנה תוספת הבניה הבאות בבנין:

1. תוספת בניה בקומת קרקע תחתונה (מפלס +0.00), קומת קרקע עליונה (מפלס +3.06) לשם הרחבת יחיד קיימות בקומות אלו, הכל בהתאם לנספח מס' 1 לקיים בשטח.

2. תותר תוספת קומה עליונה לבנין (מפלס +6.12) לשם תוספת 2 יחיד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב- שטחי הבניה המירביים בשטח החלקה הם 605.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחי שירות מ"ר				שטחים עיקריים מ"ר			
סה"כ מ"ר	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	סה"כ מ"ר	מוצע	קיים	
605.0	9.0	9.0	----	596.0	289.0	307.0	ממפלס 0.00 ומעליו
----	----	----	----	----	----	----	מתחת למפלס 0.00
605.0	9.0	9.0	----	596.0	289.0	307.0	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחודי בניה בתוכנית ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

ג- מט' הקומות המרבי לבנין יהא 3 קומות .

ד- גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1 .

ה- מט' יחידות הדיוור בבנין יהיה 4 יחידות ותידרש על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין , כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ו- הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים.

ז- תנאים למתן היתר בניה :

1-תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון ומיגון בשטח.

2-תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה בשטח.

10. בנין וגדר להריסה :

המבנה והגדר המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

11. חניה פרטית:

הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

12. דרכים :

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

13. ביצוע התכנית :

א- החלוקה תהיה בהתאם לסבלת השטחים שבתשריט.

ב- מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית /בעלי הזכויות במקרקעין/ מגישי הבקשה להיתר, ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור התכנית כאמור, לאישור יו"ד הועדה המקומית .

ג- במידה שלא תוגש תצ"ר תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תכין עיריית ירושלים את הת.צ.ר. הוצאות הכנת הת.צ.ר. והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח .

14. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין :

א- מיד עם אישורה של התכנית לצרכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ד הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מפוי ישראל (למנהל, כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב- אושרה התכנית לצרכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין, לצורך רישום בספרה המקרקעין.

15. תחנת שנאים :

לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

16. אנטנות סלולריות ורדיו:
בכל בנין או קבוצת בנינים 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 אישור מהנדס העיר.

18. היטל השבחה:
א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבנייה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שנה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בחתאם להוראות החוק.

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 וכדומה (להלן – עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.
מגישי התכנית יעתיקו, או יתקינו 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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי קרקע:




עמאד סעיף דבש

ת.ז. 08080494 -1
ירושלים - צור באהר.
טל: 052632837

חתימת מגיש התכנית:

עמאד סעיף דבש

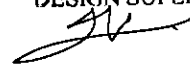


ת.ז. 08080494 -1
ירושלים - צור באהר.
טל: 052632837

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד

ת.ז. 80441975
AL-SULTAN SULAIMAN
ENGINEERING OFFICE 74623
DESIGN SUPERVISION 050265973
מספר רשיון 74623
טל: 050265973
א-טור ת.ז. 38164



תאריך: 20.4.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8855
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
כשיבה מס' 3195 ביום 6.2.05
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה