

21.3.2005

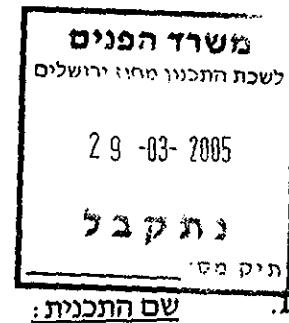
מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 6677

שינוי 2/99 לתכנית מס' 2783 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
" תכנית מתאר מפורטת "

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6677.
שינוי 2/99 לתכנית מס' 2783 א'.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).



1. שם התכנית:

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט"), וגליון של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית: כ- 671 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' סילוואן, גוש 29984.

שטח בין קואורדינטות אורך 222.575 ל- 222.600
לבין קואורדינטות רוחב 630.425 ל- 630.475
הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית: א. שנוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:

1. שינוי יעוד שטח ואזור מגורים לשימור ושיקום וממעבר ציבורי להולכי רגל לאזור מגורים 4.

2. שנוי יעוד שטח משטח למגורים לתכנון מפורט לאזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל.

ב. קביעת בינוי לבניית בניין בן 3 קומות לשם יצירת 3 יח"ד חדשות, באזור מגורים 4, בהתאם לנספח הבינוי.

ג. קביעת קוי בנין חדשים לבניה המוצעת,

ד. תוספת 323.25 מ"ר קביעת שטחי הבנייה המירביים בשטח ל- 485.50 מ"ר מתוכם 453.50 מ"ר שטחים עיקריים

ה. קביעת הוראות בנוי להקמת בנין מגורים בשטח המגורים לשימור ושיקום מיוחד.

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

ז. קביעת הוראות בגין מדרגות/מבנה והגדרות להריסה.

ח. שנוי בתנאי מעבר ציבורי להולכי רגל המאושר בשטח.

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' 2783 א' וההוראות שבתכנית מס' 6677 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

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

9. אזור מגורים 4: השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מותחם בקו חום הוא אזור מגורים 4 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 4 וההוראות הבאות:

א. תותר בניית בניין חדש בן 3 קומות, לשם יצירת 3 יחיד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1 בתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 485.50 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

| שטחים עיקריים מ"ר | | שטחי שירות מ"ר | | סה"כ | |
|-------------------|--------|----------------|------|--------|--------|
| קיים | מוצע | מ"ר | מוצע | מ"ר | מוצע |
| 0.00 | 114.25 | 405.5 | 32.0 | 437.50 | 146.25 |
| 0.00 | 48.00 | 48.00 | | 48.0 | 48.00 |
| סה"כ | 162.25 | 453.50 | 32.0 | 485.50 | 194.25 |

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

ג. מס' קומות מירבי לבנין יהא 3 קומות.

ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יחיד בבנין לא יעלה על 3 יחיד, ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

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

ז. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת דרכים בדבר:
 - א. הסדרת החניה הנדרשת בשטח.
 - ב. תכנון השטח בהתייחסות לכביש המערבי לחלקה ופינוי גדרות, מבנים ומדרגות מתחום הדרך הכפרית, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם בלבד.
4. תאום עם מחלקת הביוב . במידה ויהא צורך בהעתקת קוי ביוב תבוצע העבודה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו לאחר אישור תכנית הטיה וחיבור במחלקת הביוב ובפיקוח חברת הגיחון. אין לקבור קוי ביוב ואו תאי ביקורת מתחת למבנים. מגיש הבקשה להיתר יחוייב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
5. ראה סעיף להלן.

אזור מגורים
לשימור ושיקום
מיוחד:

10.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול ע"י קווים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2783 א' לגבי אזור מגורים לשימור ושיקום מיוחד וכן ההוראות הבאות:

- א. קוי הבנין המירביים בשטח זה יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. ראה סעיף 9 ט. לעיל.
- ג. ראה סעיפים 11 ו - 14 להלן.

עתיקות:

11.

1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה בי.פ. 1390, מיום ה- 31.8.67).
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.
3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות היזם להזמנת ארכיאולוג צמוד בזמן חפירת היסודות.

חניה פרטית:

12.

- א. השטח המסומן בתשריט בקויים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ג. ראה סעיף 9 ט. 3 לעיל.

13. מבנה גדר
מדרגות
להריסה:
הגדר, המבנה, המדרגות המותחמים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.
14. מערות וסלעים
לשימור:
השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הור שטח של סלעים ומערות לשימור וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2783א' לגבי שטח למערות וסלעים לשימור.
15. דרכים:
תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק וחול לסירוגין הוא שטח לדרך כפרית וחלות על שטח זה הוראות תכנית מס' 2783א' לגבי דרך כפרית.
- ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים ברקע הוא מעבר ציבורי להולכי רגל.
- ג. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים הוא מעבר ציבורי להולכי רגל לביטול ויעודו יהא כמסומן בתשריט.
16. הפקעה:
השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
17. הערה:
מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 2783א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 6677 זו, ממשיכות לחול ללא שינוי.
18. אנטנות טלוויזיה
ורדיו:
בבנין 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 המועצה.
20. 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.
21. 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.
22. 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 ע"י 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

חתימת בעלי הקרקע:

שם: חסן אחמד מראגה

ת.ז.: 08069056-3

כתובת: ת.ד. 20657 ירושלים

טלפון: 02-6273433

חתימת מגישי התכנית:

שם: חסן אחמד מראגה

ת.ז.: 08069056-3

כתובת: ת.ד. 20657 ירושלים

טלפון: 02-6273433

חתימת המתכנן:

שם: חלף אברהים

ת.ז.: 80741598

מספר רשיון " 12737

טלפון: 052-802038

כתובת: ת.ד. 19963 ירושלים



תאריך: 21.3.2005

