

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9326

שינוי 1/2003 לתכנית א2302
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9326 שינוי מס' 1/2003 לתכנית מס' א2302. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח 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- 992 מ"ר.
5. מקום התכנית:
ירושלים, צור באהר.
שטח בין קואורדינטות רוחב 626/975 ל- 627/025
לבין קואורדינטות אורך 222/450 ל- 222/500
הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית:
א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד 4
ב. קביעת בינוי להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות בהתאם לנספח הבינוי ובהתאם לקיים בשטח.
ג. קביעת קווי בניין מרביים.
ד. קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי תכנית
ה. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית ל- 726 מ"ר למגורים מתוחם 650 מ"ר לשטחים עיקריים.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח:
1. הגשת פתרון לגישה מוטורית אל החלקה ממערכת דרכים קיימת ואו סטטוטורת ותאום עם מח' דרכים.
2. חניה נדרשת בתחום המגרש. תאושר לעם הגשת בקשה להיתר.
ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
ח. קביעת מספר יחידות הבינוי המרביות ל-5

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לאזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2302 א וההוראות שבתכנית מס' 9326 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (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 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים 4 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בניין מגורים בני 3 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 7 יח"ד, בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.

יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה הבנייה.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 726 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	שטח
726.0	62	557	במפלס 0.00 ומעליו
107	14	93	מתחת למפלס 0.00
726.0	76.00	650.0	סה"כ

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 3 קומות מעל קומת קומת מסד. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניינים יהא 5 יח"ד.

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

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועת בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. חניה פרטית:
הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.
11. מבנים וגדרות להריסה
הגדרות ומבנים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ותיהרסנה ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם עיריית ירושלים, במועד המוקדם שביניהם.
12. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
ב. לא תוגש תכנית כאמור, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ג. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז למפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
ד. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
13. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (התצ"ר) ע"י יו"ר הוועדה המקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
14. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. הפקעה:
השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965. השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.

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.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אברהם עמר

שם: אבראהים מחמוד מבארק עמירה
ת.ז.: 080191638

יוסף עמר

שם: יוסף מחמוד מבארק עמירה
ת.ז.: 080191638

מחמד עמר

שם: מחמד מחמוד מבארק עמירה
ת.ז.: 080191604

חתימת המתכנן:

שם: אדריכל שמואל דודסון
כתובת: זיבוטינסקי 10 ירושלים
טלפון: 02-5631385

שמואל דודסון

תאריך 13.17.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
9326 אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1865 ביום 18.12.05
סמנכ"ל תכנון י"ר הועדה

5

משרד הפנים מחוז ירושלים
9326 הפקדת תכנית מס'
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 14/09 ביום 24.11.09
י"ר הועדה