

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8987
שינוי מס' 04/02 לתכנית מס' 2316
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8987 שינוי מס' 04/02 לתכנית מס' 2316 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).
2. מסמכי התוכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ. 1:250-1:200 (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- 1.641 דונם
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת אל עיסוויה.
שטח בין קואורדינטות אורך 200.224.130.224
שטח בין קואורדינטות רוחב 100.634.050.634
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי לבניית בנין בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים לשם יצירת 12 יחיד הכל בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
ג. קביעת קווי בנין מירביים חדשים.
ד. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח ל 1946.03 מ"ר, מתוכם 1489.75 מ"ר שטחים עקריים.
ה. הגדלת מס' הקומות המרבי בשטח מ 2 קומות ל 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
ו. קביעת הוראות בינוי ו תנאים למתן היתר בניה.



7 . כפיפות התכנית

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2316 וההוראות שבתכנית 8987 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) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9 . אזור מגורים מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2316 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים, נספח הבינוי הינו מחייב לגבי מס' קומות מירבי גובה בנין מירבי וקווי בנין מרביים.

ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 03, 1946 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			סה"כ
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
1946.03	456.28	431.83	24.45	1489.75	700.25	789.50	מעל מפלס 000
							מתחת למפלס 000
1946.03	456.28	431.83	24.45	1489.75	700.25	789.50	סה"כ

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

- ד. מס' קומת מרבי יהא 3 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
ה. גובה הבניה המרבי יהא כמסומן בנספח מס' 1.
ו. מס' יח"ד מרבי יהא 12 יח"ד.
ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
ח. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים ירוקים על רקע ליעודי הקרקע הם שטחים עבור מדרונות ועבודות עפר לשם ביצוע הדרכים וחלות עליהם הוראות תכנית 2316 לנושא זה.

- ט. תנאים למתן היתר בניה:
 1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיון".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון המיגון המוצע בשטח.
 4. תיאום עם מחלקת הביוב בחברת "הגיון".

10. דרכים :

- תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
 א. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת ו/או מאושרת.
 ב. ראה סעיף 9 ח לעיל.

11. הערה :

- כל יתר הוראות תכנית מס' 2316 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 8987 זו ימשיכו לחול.

12. 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 המגרש.
 ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.

13. 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.

הגג :

14. 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.

15. היטל השבחה :

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

16. הפקעה :

17. ביצוע התכנית :

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים ע"פי יעודי קרקע שבתשריט.
- ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאת הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיות, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.
- ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. 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 וכגומה (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 קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב בנמצאים 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 בעל הקרקע :
ומגישי התכנית

חמדאן מחיי :
אל עיסוויה ירושלים
ת.ז. 6-08079327

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד
AL-SULTAN SULAIMAN
א-טור, ירושלים
ENGINEERING
ת.ז. 80441975
DESIGN SUPPLY
ת.ז. 83164 ירושלים

