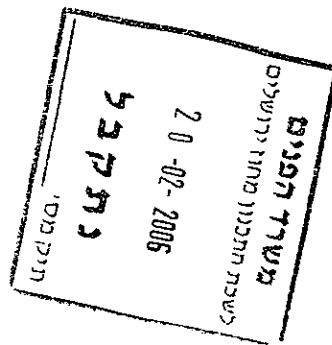


1009278



מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8423
שינוי לתכנית מס' 3085
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 8423 שינוי לתכנית מס' 3085 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 ב ק.מ : 1-250 (להלן : התשריט).
גליון אחד של תכנית בינוי הערוך ב ק.מ 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- 730.00 מ"ר

5. מקום התכנית :

ירושלים, שכי א-טור.
שטח לא מוסדר.
שטח בין קואורדינטות אורך 224141 ל- 224175
לבין קואורדינטות רוחב 632272 ל- 632325
הכל ע"פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית :

- א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד ולמעבר ציבורי להולכי רגל עם גישה לרכב.
- ב. קביעת בינוי לבניין מגורים בן 2 קומות באגפו הצפון מזרחי ו-3 קומות באגפו הדרום מערבי עבור 7 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
- ג. קביעת קווי בניין חדשים לבנייה המוצעת.
- ד. הגדלת מס' קומות מירבי מ 2 קומות ל 3 קומות באגף הדרום מערבי של הבניין.
- ה. הגדלת שטחי הבנייה המרביים בשטח התכנית מ 309 מ"ר ל 719.20 מ"ר מהם 710.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- ז. קביעת הוראות בגין מבנה להריסה.

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' 3085 וההוראות שבתכנית מס' 8423 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 בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 3085 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

א. תותר בניית מבנה מגורים בן 2 קומות באגפו הצפון מזרחי ובן 3 קומות באגפו הדרום מערבי לשם יצירת 7 יח"ד חדשות הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו ניקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח .

ב. שטחי הבנייה המרביים הם 719.20 מ"ר מהם 710.00 מ"ר לשטחים עיקריים ו- 9.20 מ"ר לשטחי שרות כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			שטחים עיקריים (מ"ר)			
	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	
719.20	9.20	9.20	0.00	710.00	401.00	309.00	במפלס 0.00 ומעליו
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	מתחת למפלס 0.00
719.20	9.20	9.20	0.00	710.00	401.00	309.00	סה"כ

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

ג. מס' הקומות המרבי יהא 2 קומות באגף הצפון מזרחי ו-3 קומות באגף הדרום מערבי .

ד. גובה הבנייה יהיה כמצויין בנספח מס' 1 .

ה. מס' יחיד המרבי לא יעלה 7 י"חד ותרשם על כך הערת הזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בשטח .

ו. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת

י. הבניה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בנייה בשלבים .

כ. תנאים למתן היתר בניה :

1. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .

2. אישור תכנית אינסטלציה לתכנית הבניה במחלקת המים .

3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל .

4. תאום עם מחלקת תושייה בדבר החניה הנדרשת והגישה אליה .

5. תאום עם אגף התברואה בדבר מיקומו וגודלו של מתקן

האשפה המתוכנן בתחום החלקה .

6. תאום עם חברת בזק .

7. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב

העירונית. יזם התכנית יגיש תכנית חיבור מערכת הביוב הביתית לקו

הביוב העירוני לאישור מחלקת הביוב . היזם יחויב בתשלום היטלי

ביוב כחוק .

8. אישור מהנדס קונסטרוקציה לגבי חוזק ויציבות הבנייה המוצעת

בתחום התכנית .

9. הגשת תכנית פיתוח שטח מפורטת לכל שטח התכנית , לרבות לשטח המיועד

למעבר ציבורי להולכי רגל עם מעבר לרכב .

10 . חניה פרטית :

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח,

אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה,

בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח .

ב. החניה תהיה במגרש.

ג. מקומות החניה המסומנים ב נספח מס' 1 הינם מנחים , ויקבעו בשלב

הבקשה להיתר בנייה .

11 . מעבר ציבורי להולכי רגל ולרכב :

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח

של מעבר ציבורי להולכי רגל ותותר בו גישה לרכב לשטח התכנית, בכפוף

לאמור בסעיף 9.(כ) 4 לעיל .

12 . בנין להריסה :

הבניינים המותחם בצבע צהוב כהה בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי

הבקשה להיתר ועל חשבונם , לפני כל תחילת בנייה בשטח נושא הבקשה להיתר .

13 . הפקעה :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, ויועברו ע"ש עיריית

ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה , גדר וחפץ בהתאם להוראות חוק התכנון

והבניה תשכ"ה- 1965 .

14. ביצוע תכנית לצורכי רישום :

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חישובים תכנית לצורכי רישום (ת.צ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו , לאישור הועדה המקומית .
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת יעודי קרקע שבתשריט .
- ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל , רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת ה.ת.צ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר , כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .

15. אנטינות טלוויזיה ורדיו :

בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא .

16. קולטי שמש על הגג :

- א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטיגרלי מתכנון הגג או המעקה .
- בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים) .
- ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר .

17. תחנת שנאים :

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

18. 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 אותם מקרקעין , או שניתנה ערבות בנקאית לתשלום בהתאם להוראות החוק .

19. תשתית :

מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה, ו/או וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר .

מגישי התכנית יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאבזירים 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 בעל הקרקע ומגיש התכנית :

1. דהוד אבו סביתאן

ת.ז. : 080376353

טל : 02-6282306

כתובת : שכי א-טור-ירושלים

חתימה : *ד. דהוד אבו סביתאן*

חתימת עורכי התכנית :

משרד אבו גוש להנדסה ו אדריכלות
 مكتب ابو غوش للمهندسه و الاعمار



רחוב אי רעד 7-בנין אוראם - ירושלים-ת.ז. 877-91008-9008-9099 - דואר אלקטרוני: abukatish1@bezeqint.net

בלאל אבו חאמד
אדריכל

אבו גוש
להנדסה ואדריכלות
מס'ר: 8891

תאריך: 15.02.2006 חתימה:

ת.ז. : 080814718

עבד אללה אבו קטיש
מנהל משרד וראש צוות מקצועי

אבו גוש
להנדסה ואדריכלות
מס'ר: 764397

תאריך: 15.02.06 חתימה:

ת.ז. : 081002040

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8488
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 8488 ביום 8/11/06
 מינהל תכנון יו"ר הועדה 8