

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 8735שינוי / 2002 לתכנית מס' 2683א(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 8735 שינוי / 2002 לתכנית מס' 2683א התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 390 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכ' - גבל אל מוכבר שטח בין קואורדינטות רוחב 222800-222850 שטח בין קואורדינטות אורך 628350-628400 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית:
 - א. שינוי יעוד שטח, מנוף פתוח מגורים 6, לאיזור מגורים 5 מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי ל- 2 יח"ד חדשות.
 - ג. קביעת קווי בנין חדשים.
 - ד. קביעת מס' קומות מריבי ל- 3 קומות.
 - ה. קביעת שטחי בניה מרביים ל- 274מ"ר.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
 - ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
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' 2683א וההוראות שבתכנית מס' 8735 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).

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

9. אזור מגורים 5 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם הוא אזור מגורים 5 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנין אחד עם 2 קומות מעל המרתף לשם

ב. יצירת 2 יח"ד חדשות, כמסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום הינו קו בנין לבנין ל-3 קומות.

ג. שטחי הבניה המרביים הם 274 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר			שטחים עיקריים מ"ר			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
79	79	79	----	----	----	----	קומת מרתף
130.00				130.00	130.00	----	קומת בניסה
65.00				65.00	65.00	----	קומה א'
274.00		79		195.00	195.00		סה"כ

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

ד. מס' קומות מרבי לבניין יהא 3 קומות.

ה. גובה הבנין יהיה 11 מ' לערך.

ו. מס' יח"ד בכל הבניין יהא 2 יח"ד.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

ח. הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ט. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

י. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכנית חיבור הבניין לרשת הביוב העירונית לאישור. היזם יבצע את כל העבודות על חשבונו בתאום ופיקוח מח' הביוב.

יא. תנאי למתן היתר בניה יהא הגשת תכניות אינסטלציה למדור רשת פרטית בחברת הגיחון.

10. חניה פרטית: הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין בשטח. תקן החניה הוא 1 מקום חניה לכל יחידת דיור.

11. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבניין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

12. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
ב. הפתרון התכונני טעון אישור מהנדס העיר.

13. היטל השבחה: א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

14. 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 לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

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

18. חתימות:

חתימת בעלי קרקע:

صام أحمد

אסעד השאם
גבל אל-מוכר
ת.ז : 080739436

חתימת מגישי התכנית:

صام أحمد

אסעד השאם
גבל אל מוכבר
ת.ז : 080739436

חתימת המתכנן:

נביל מוסא
אדריכל
תל אביב יפו
076787

אדריכל : מוסא נביל
בית צפפה, ירושלים
טל. 02-6735343
ת.ד.
ת.ז.

תאריך: 1.2.2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 8735
הועדה המרואזית וחולטתה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 8106 תום 16.5.06
מינהל תכנון
יושב הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 8735
הועדה המרואזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 8106 תום 16.5.06
יושב הועדה