

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתוכנית מס. 8119 א'שינוי מס' לתוכנית מס' במ/3456א(שינוי תוכנית מתאר מקומית)

תוכנית זו תקרא תוכנית מס. 8119 א', שינוי לתוכנית מס' במ/3456א. התוכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: התוכנית).

1. שם התוכנית:

התוכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).

2. מסמכי התוכנית:

גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט).
גליון אחד של נספח בינוי הערוך בק.מ. 1:100 ונספח תנועה וחניה הערוך בק.מ. 1:250 (להלן נספח מס. 1).

כל מסמך ממסמכי התוכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית בשלמותה.

הקו הכחול בתוכנית הוא גבול התוכנית.

3. גבולות התוכנית:

כ-796 מ"ר.

4. שטח התוכנית:

שכונת שועפאט, ירושלים.

5. מקום התוכנית:

גוש 30556, חלקה מס' 16 ודרך ללא מספר.

שטח בין קואורדינטות אורך 221/275 ל-221/225.

לבין קואורדינטות רוחב 635/650 ל-635/575.

הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

א. שינויים במערך יעודי הקרקע הבאים:

6. מטרות התוכנית:

1. משטח נוף פתוח לאזור מגורים 1 מיוחד.

2. משטח דרך מאושרת לאזור מגורים 1 מיוחד.

ב. קביעת בינוי למבנה 1 בניין בן 3 קומות, לשם יצירת 1 יח"ד.

ג. קביעת קווי בניין לבניה המוצעת.

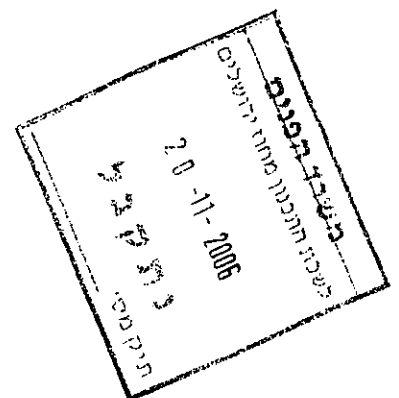
ד. קביעת מס' קומות מירבי למבנה ל 3 קומות.

ה. קביעת אלמנטים להריסה המסומנים בתכנית.

ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בנייה בשטח.

על תוכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תוכנית המתאר), לרבות השינויים

7. כפיפות לתוכנית:



לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתוכנית מס. במ/3456א' וההוראות שבתוכנית מס. 8119 א' זו.

8. הוראות התוכנית:

הוראותיה של התוכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע עליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התוכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 1 מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ורוד וקווים אלכסוניים שחורים הוא אזור מגורים 1 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 1 מיוחד:

א. תותר בניית בנין 1 חדש בן שלוש קומות לשם יצירת יחידת דיור אחת בבנין מס' 1. הכל בהתאם לנספח בינוי מס' 1 בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים 511.70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)			שטחי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			בנין 1
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
470.20	470.20						470.20		שטחים מעל למפלס 0.00
41.50	41.50			41.50					שטחים מתחת למפלס ה-0.00
511.70	511.70			41.50			470.20		סה"כ

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

ג. מספר הקומות המירבי לבנין יהיה 3 קומות מעל קומת חניה חלקית.

ד. גובה הבניה יהיה 10.50 מ' מעל לרצפת קומת הקרקע.

ה. מס' יח"ד בבנין 1 יהיה 1 יח"ד וכן תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין למתן היתר חניה בשטח.

ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.

הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ז. הבנייה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים.

ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר ביצוע עבודות אחזקה מתאימות בשטח.

2. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.

3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה ומחלקת הדרכים בדבר:

א. הסדרת כביש גישה לבית כולל הגשת תכנית הדרך לאישור המחלקות והבטחת זיקת הנאה לציבור בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים שחורים.

ב. הסדרת החניה לבית המוצע שתבוצע בתחום המגרש.

4. תאום עם רשות העתיקות.

10. חניה פרטית:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח.

11. מבנה, גדר, מדרגות להריסה: הגדר והמדרגות הקיימות המסומנות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי להוצאה היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה.

12. דרכים:

תואי הדרכים רותבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרך קיימת או דרך מאושרת.

ב. השטח המסומן בתשריט עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שטח עם זיקת הנאה לציבור.

13. הפקעה:

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

14. רישום וחלוקה:

א. מיד עם אשורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל השבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אשור תכנית זו, לאשור הוועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 12(א) רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת התצ"רו הוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

א. התכנית מצויה בתחום אתרי העתיקות ח'אל מע'רם (שועפט),

15. עתיקות:

שהוא עתר עתיקות המוכרו כדין/דבר הכרותופורסם בי.פ. 1390 מיום ה 31.8.1967).

ב. יש לקבל אשור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, חפירה ובניה.

ג. אשור רשות העתיקותמותנה בהתחייבות היזם להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.

16. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עתרות: על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה תעופה עתרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אשור מינהל תעופה אזרחית.

17 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בניין או קבוצת בניינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא.

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

19. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות זעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.

20. 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.

21. תשתית: מגישי התוכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ואו קו ניקוז ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו 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 התוכנית לתקן על חשבונם בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם 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 יהיו תנאי למתן
טופס 4.

חתימות:

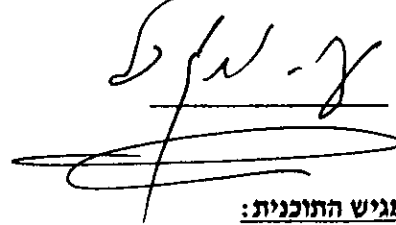
חתימת בעל הקרקע:

שם: מוקבל עבד

ת.ז.: 080501349

טל': 5815265-02

כתובת: שועפאט, רח' שווקי 1, ירושלים

חתימה: 

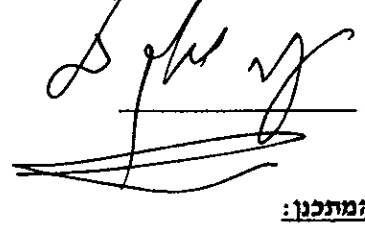
חתימת מגיש התוכנית:

שם: מוקבל עבד

ת.ז.: 080501349

טל': 5815265-02

כתובת: שועפאט, רח' שווקי 1, ירושלים

חתימה: 

חתימת המתכנן:

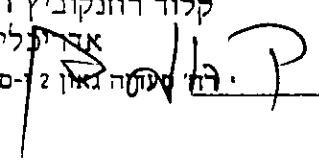
קלוד רוזנקוביץ' דליה קלמס אדריכלים

רח' סעדיה גאון 2, ירושלים 92267

טל. 5632323-02

קלוד רוזנקוביץ' דליה קלמס

אדריכלים

רח' סעדיה גאון 2 י-ם. טל' 632323 חתימה: 

תאריך: 08 ספטמבר 2005

