

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8808
שינוי מס' 03/02 לתכנית מס' 2733
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8808 שינוי מס' 03/02 לתכנית מס' 2733 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן תכנית)	<u>שם התוכנית</u> . 1
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 1.100 (להלן נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה	<u>מסמכי התוכנית</u> . 2
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית	<u>גבולות התכנית</u> . 3
כ- 0.196 דונם.	<u>שטח התכנית</u> . 4
ירושלים, שכונת א. טור. שטח בין קואורדינטות אורך 223.575. 505.223 שטח בין קואורדינטות רוחב 250.575. 200.632 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.	<u>מקום התכנית</u> . 5
א שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 ושטח לדרך לאזור מגורים מיוחד. ב קביעת בינוי לבניית בנין בן 2 קומות לשם יצירת 2 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף ולקיים בשטח. ג קביעת קווי בנין מירביים לבניה כאמור ד הגדלת שטחי הבניה המרביים וקביעתם בשטח ל 198,96 מ"ר ה קביעת מס' הקומות המרבי ל 2 קומות. ו קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה ז קביעת גובה בניה מרבי ח קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה	<u>מטרות התכנית</u> . 6

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2733 וההוראות שבתכנית 8808 ז.

7 כפיפות 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.

8 הוראות התכנית

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסידוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2733 לגבי אזור מגורים 5 שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן.

9 אזור מגורים מיוחד

- א. תותר הקמת בנין מגורים בן 2 קומות בהתאם למסומן בנספח הבינוי, נספח הבינוי הינו מחייב לנושא מס' קומות מירבי גובה בנין וקווי בנין מרביים.
- ב. קווי הבניין, המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
- ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 198,96 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שרדות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר			מ"ר
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר	סה"כ	
198.96	—	—	—	198.96	118.96	80.0	מעל מפלס 000
—	—	—	—	—	—	—	מתחת למפלס 000
198.96	—	—	—	198.96	118.96	80.0	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.

- ג. מס' קומות מרבי יהא 2 קומות.
- ד. גובה הבניה המרבי יהא כמסומן בנספח מס' 1.
- ה. מס יח"ד מרבי יהא 2 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש התכנית ועל חשבונות, כתנאי למתן היתר.
- ו. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה ז. תנאים למתן היתר בניה.
1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיהון"
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעידית ירושלים לנושא החניה במגרש.
3. תאום עם מפקדת הג"א לגבי פתרון המיגון הנדרש בשטח.

4. תיאום עם מחלקת הביוב בחברת "הגיון".
 5. תיאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה לנושא השלמת סלילת מדרכה בחזית הבית בשטח המיועד לדרך, ע"פי הנחיות הערייה, על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו.
 6. הריסת המרפסת והגדרות המסומנים להריסה-ראה סעיף 13 להלן -

- 10 דרכים : תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמסומן בתשריט .
 א. השטח המסומן בתשריט בצבע חול הוא שטח לדרך קיימת ו/או מאושרת.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים על דרך לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט
- 11 הערה : כל יתר הוראות תכנית מס' 2733 שלא שוננו במפורש בתכנית מס' 8808 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 בנינים ו/או גדרות להריסה : הבנינים ו/או הגדרות המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה, ויהרסו על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח
- 14 קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר
- 15 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.
- 16 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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- 17 הפקעה : 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.
- 18 ביצוע התכנית : א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבוננו תכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.

- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים ומגרשים שבתשריט
- ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצרכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ד והוצאת הכנת התצ"ד והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ד למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום.
- ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין

19 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 בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

סייאד חדר

ת.ז. מס' 80202251

כתובת: א-טור ירושלים

טלפון 052-603961

Handwritten signature

אדר' מוחמד אבו גואם : ורכי התכנית

מספר רשיון 74623

ת.ז. 80441975

ירושלים / ת.ז. 38164

טל: 050265973

תאריך 25/ 07/ 2006

Handwritten signature

