

24\12\2006

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 6446שינוי 99/ לתכנית מס' 1864 א'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6446. שינוי 1/00 לתכנית מס' 1864 א' התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט"). גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך מסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 964 מ"ר
5. מקום התכנית: אבו טור גוש 29983 חלקה 95 וחלק מ-94 שטח בין קואורדינטות אורך 221.220 ל-221.150 לבין קואורדינטות רוחב 630.010 ל-629.960 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 5 ולדרך.
ב. קביעת בינוי להקמת בנין מגורים, בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
ג. קביעת קוי בנין חדשים לבנין כאמור.
ד. קביעת שטח בניה מירבי במגרש וקביעתו ל-293.37 מ"ר, מתוכם 263.57 מ"ר שטחים עיקריים.
ה. קביעת מס' קומות המירבי לשתי קומות ואת מס' יחיד המירבי לשלוש יחידות דיור.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
ח. חלוקה חדשה.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר ובתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 1864 א' וההוראות שבתכנית מס' 6446 ז.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט).

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

9. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית 1864 א' לגבי אזור מגורים 5, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין מגורים בתחום מגרש חדש מס' 1 בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 293.37 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

שטחים עיקריים מ"ר		שטחי שירות מ"ר		סה"כ	
קיים	מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	מ"ר
165.16	98.41	263.57	19.00	29.80	293.37
0.00					
מתחת למפלס 0.00					
165.16	98.41	263.57	19.00	29.00	293.37

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

ג. מס' הקומות המירבי לבניין יהא 2 קומות.

ד. גובה הבניה יהיה כמצויין בנספח מס' 1.

ה. מס' יח"ד בבניין יהא 3 יח"ד. ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ו. הבניה תבוצע בהינף אחד, ולא תותר בניה בשלבים.

ז. ציפוי כל הבניין יהא אבן טבעית מרובעת ומסותתת. הציפוי באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה. בהתאם למסומן בנספח הבינוי וסוג האבן הוא טלטיש.

ח. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תאום עם חברת בזק.

2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.

3. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה לקו ביוב עירוני העובר בדרך דרומית למגרש. מגישי התכנית יגישו תכנית חיבור לרשת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון, כתנאי למתן היתר בניה.
- ביצוע בפועל של התכנון כאמור יהא ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. מגישי הבקשה להיתר יחויבו בתשלום היטלי ביוב כחוק.
4. תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
5. תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר:
 - א. הרחבת הדרך הגובלת למגרש בצד צפון.
 - ב. הריסת גדרות בתחום הדרך הנדרשים.
 - ג. הסדרת מקומות החניה הנדרשים בתחום המגרש.
6. ביצוע המפורט בסעיף ז' לעיל יהא תנאי למתן טופס 4/או תעודת גמר בשטח התכנית.
7. ראה סעיף 10 להלן.

- | | |
|--|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 מיום ה- 31.8.67). 2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה החפירה ובניה. 3. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי התכנית למימון ארכיאולוגי צמוד בזמן חפירת היסודות. | <p>10. <u>עתיקות:</u></p> |
| <ol style="list-style-type: none"> א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית. ב. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח. ג. החניה תהא כמפורט בנספח מס' 1 ובכפוף למפורט בסעיף 9 ח' לעיל. | <p>11. <u>חניה פרטית:</u></p> |
| <p>תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.</p> | <p>12. <u>דרכים:</u></p> |
| <p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.</p> | <p>13. <u>הפקעה:</u></p> |
| <ol style="list-style-type: none"> I. התכנית כוללת, בין היתר, הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. II. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט. | <p>14. <u>ביצוע תכנית לצורכי רישום:</u></p> |

III. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, חפץ.

IV. מיד עם אישורה של תכנית מס' 6446 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית, ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.), לאישור יו"ר הוועדה המקומית.

V. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

15. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
I. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.), ע"י יו"ר הוועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.

ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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

17. קולטי שמש על הגג:
א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.

ב. הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס המועצה.

18. תחנת שנאים:
לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

19. היטל השבחה:
א. הוועדה 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 לתשלום בהתאם להוראות החוק.

20. תשתית:
מגישי הבקשה להיתר 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 ע"י מהנדס העיר.

מגישי הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר 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:

שם: אסעד מחמד אבו סלעים ת.ז. 08102598-3

כתובת: אבו טור

أحمد أبو السعود

טלפון: 02-6712126

עיריית ירושלים

חתימת מגישי התכנית:

שם: אסעד מחמד אבו סלעים ת.ז. 08102598-3

כתובת: אבו טור

أحمد أبو السعود

טלפון: 02-6712126

חתימת המתכנן:

שם: חלף אברהים

ת.ז. 080741598

מסיירישיון: 12737

כתובת: ת.ד. 19963 ירושלים



טלפון: 052802038

תאריך- 15-01-2007

