

✓
1009625

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 8317

שינוי 1/2003 לתכנית מס' 2691
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 8317 שינוי 1/2003 לתכנית מס' 2691 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 בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט"). גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:200 (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: כ-1.023 מ"ר. ירושלים, שכי גיבל מוכבר.
5. מקום התכנית: שטח בין קואורדינטות אורך 222/950 ל- 223/000 לבין קואורדינטות רוחב 629/250 ל- 629/150 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת בינוי להקמת 2 בניינים מגורים חדשים כדלקמן:
1. בבניין מספר 1 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 4 על ידי תוספת 2 קומות חדשות שה"כ 4 קומות.
2. בבניין מספר 2 הגדלת מספר הקומות מ 2 ל 3 על ידי תוספת 1 קומה חדשה שה"כ 3 קומות. הכל בהתאם לנספח הבינוי
ג. קביעת קווי בניין מרביים.
ד. קביעת מס' קומות וגובה בניה מרבי.
ה. קביעת שטחי בניה עיקריים מרביים בשטח-1.027 מ"ר למגורים. מהם 915 מ"ר שטחים עיקריים 1120 מ"ר שטחי שרות
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין חניה פרטית.
ח. קביעת מספר יחידות הבינוי המרביות ל - 9

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' 2691 וההוראות שבתכנית מס' 8317 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 בפסים בצבע חום וצהוב הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

- א. תוספת שתי קומות על בניינים קיימים ותוספת אחוזי בניה.
- הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ובהתאם לקיים בשטח.
- יש לציין כי הנספח הוא מנחה למעט קווי הבניין, מספר קומות וגובה הבנייה.
- ב. שטחי הבניה המרביים הם 1,027 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

| שטחי שירות | | | | שטחים עיקריים | | | |
|------------|----------|----------|----------|---------------|----------|----------|-------------------|
| מ"ר | סה"כ מ"ר | מוצע מ"ר | קיים מ"ר | סה"כ מ"ר | מוצע מ"ר | קיים מ"ר | |
| 982.0 | 112.0 | 56.0 | 56.0 | 870.0 | 431.0 | 439.0 | ממפלס 0.00 ומעליו |
| 45.0 | | | | 45.0 | | 45.0 | מתחת למפלס 0.00 |
| 1027.0 | | 56.0 | 56.0 | 915.0 | 431.0 | 484.0 | סה"כ |

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

ג. מס' הקומות המרבי לבניין לא יעלה על 4. בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ה. גובה הבניה יהיה כמצוין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור המרבי בבניינים יהא 9 יח"ד.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

ח. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום עם המחלקה להסדרי תנועת בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח.

10. חנייה פרטית:
 א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חנייה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החנייה לבנין בשטח.
 ב. מקומות החנייה המסומנים בנספח 1 הנם מנחים בלבד.
11. 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.
12. אנטנות טלוויזיה ורדיו:
 בכל בנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
13. 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 העיר או מי מטעמו.
14. 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.
15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:
 א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
 ב. חלוקת השטחים תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.
 ג. לא תוגש תכנית כאמור, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
 ד. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הועדה המקומית, תוגש למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.
 ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
17. תשתית:
 מגישי הבקשה להיתר 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 ע"י מהנדס

העיר.
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.

חתימתבעלי הקרקע

שם : נאפו עבידאת *نابو عبيدات*
ת.ז. : 080651417

חתימת מגישי התכנית :

| שם | חתימה | שם | חתימה |
|---------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------|
| נאפו עבידאת ת.ז. : 080651417 | <i>نابو عبيدات</i> | עבידאת פאז ת.ז. : 028185734 | <i>فانير عبيدات</i> |
| עבידאת עלי ת.ז. : 080742877 | <i>عبيدات علي</i> | | |
| עבידאת מחמד ת.ז. : 034317198 | <i>عبيدات محمد</i> | | |

חתימת המתכנן :

שם : ראיד עיסאווי - אדריכל
כתובת : ת.ד. 20779 - ירושלים
טלפון : 0522881101
מס' רישיון : 84047

المهندس المعماري: رائد العيساوي
Arch. Raed Issawi
No. _____
رقم: _____

תאריך 06.02.2007

משרד הפנים מתוו ירושלים
אישור תכנית מס' 8264
הועדה המחוזית תחליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2007 ביום 06.02.2007
מינהל תכנון יו"ר הוועדה ד.א.א.