

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9090

שינוי מס' 103 לתכנית מס' 1864א

שינוי מס' 103 לתכנית מס' ע.מ. 9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

(תכנית מתאר מפורטת)

| | |
|---|------------------------|
| <p>תכנית זו תקרא תכנית מס' 9090 שינוי מס' 103 לתכנית מס' 1864א התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן תכנית)</p> | <p>1 שם התוכנית</p> |
| <p>התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) אחד של תשריט הערוך בקמ 1 250 (להלן תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בקמ 100:1 (להלן נספח מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה</p> | <p>2 מסמכי התוכנית</p> |
| <p>הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית</p> | <p>3 גבולות התכנית</p> |
| <p>כ- 1.709 מ"ר</p> | <p>4 שטח התכנית</p> |
| <p>ירושלים, שכונת אבו טור. גוש 29983 חלקות 12 שטח בין קואורדינטות אורך 222 300 . 222.250 שטח בין קואורדינטות רוחב 630 225 . 630 275 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.</p> | <p>5 מקום התכנית</p> |
| <p>א שינוי יעוד שטח משטח למגורים 6 לאזור מגורים מיוחד. ב קביעת בינוי לתוספת 2 קומות מעל בנין קיים בן קומה אחת לשם יצירת 2 יח"ד חדשות. הכל ע"פי נספח הבינוי המצורף. ג. תוספת 296,51 מ"ר וקביעת שטחי הבניה המרביים בשטח 490,65 מ"ר מתוכם 480,70 מ"ר שטחים עיקריים. ד. קביעת הוראות בגין מבנים ו/או גדרות להריסה. ה קביעת בינוי לבנין בן 3 קומות ו קביעת תנאים למתן היתר בניה ז קביעת קווי בנין חדשים לבנין.</p> | <p>6 מטרות התכנית</p> |
| <p>על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים [להלן תכנית</p> | <p>7 כפיפות התכנית</p> |



המתאר] לרבות השינויים לה שאושרו
מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס'
1846 א ו ע/מ 9 וההוראות שבתכנית 9090 זו

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור
ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן
בתשריט וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות
בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבלות
יותר.

8 הוראות התכנית

השטח הצבוע בתשריט בצבע חול וחום הוא
שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות
הכלולות בתכנית מס' 1846 לשכ' אבו טור וכן
ההוראות הבאות:

א קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם
למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 490,65 מ"ר
כמפורט בטבלה שלהלן

9 שטח לאזור מגורים
מיוחד

| סה"כ | שטחי שדות מ"ר | | שטחים עקריים מ"ר | | | מס' חלקה | מס' בנין |
|--------|---------------|-------|------------------|--------|----------------|----------|----------|
| | מוצע | קיים | מוצע | קיים | | | |
| 490.65 | 9 93 | _____ | 221.97 | 258.75 | מעל מפלם 000 | 12 | |
| | _____ | _____ | _____ | _____ | מתחת למפלם 000 | | |
| 490.65 | 9.93 | | 221.97 | 258.75 | 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 בחלקה יהא 3 קומות.
- ד גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ה מס' יח"ד מרבי בחלקה יהא 3 יח"ד.
- ו הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.
- ז הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.
- ח תנאים למתן היתר בניה
- 1 אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת
במחלקת המים בחברת "הגיחון".
- 2 תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית
ירושלים לנושא החניה במגרש
- 3 תאום עם מפקדת הג"א

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט.
א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
קיימת ו/או מאושרת

10 דרכים

- 11 הערה כל יתר הוראות תכנית מס' 1864 א ו ע. מ 9 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9090 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 המגרשים לבניה.
- 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 אישור מהנדס העיר.
- 14 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.
- 15 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.
- 16 הפקעות שטחים המיועדים לצוכי צבור מיועדים להפקעה, ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
- 17 ביצוע התכנית א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ד) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת שטחים ומגרשים ע"פי יעודי קרקע שבתשריט.
ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצוכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את (התצ"ד) הוצאת הכנת (התצ"ד) והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגיש הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
ד. אושרה התכנית לצורכי רישום תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
- 18 בנין וגדר להריסה הבנינים והגדרות המותחמים בקו צהוב מיועדים להריסה ויהריסו ע"י מגישי הבקשה להיתר הבניה ועל חשבונם.

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 וכגומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי 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 קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח. להחת להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר למתן היתר בניה

כתב התחייבות להנחת דעתו של הידוע המשפטי לעירייה כתנאי ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע

✕ *Handwritten signature in Arabic script*

מגישי התכנית אל נתשה מוחמד
 אבו טור ירושלים
 ת ז. 08000733-9

✕ *Handwritten signature in Arabic script*

בעל הנכס אל נתשה מוחמד
 אבו טור ירושלים
 ת ז. 08000733-9

AL-SULFAN SHAHMAN
 ENGINEERING OFFICE
 38641 ת ז
 08044197-5
 אישור תכנית מסלול
 תועדה ותחזורית תחליטתו לעיניו את התכנית
 בשיעור נקי 100%
 01.7

חתימת המתכנן אבו גנאם מוחמד
 א-טור, ירושלים ת ז. 08044197-5