

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8305
שינוי מס' 04 / לתכנית מס' 2733
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
(תכנית מתאר מפורטת)

תכנית זו תקרא תכנית מס' 8305 שינוי מס' 04 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) אחד של תשריט הערוך בקמ 1 250 (להלן תשריט) וגליון אחד של תוכנית בינוי ופיתוח הערוך בק מ 100-1 (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" 0.561 ד	<u>שטח התכנית</u>	4
ירושלים, שכונת א-טור, כביש אל כלה שטח בין קואורדינטות אורך 223.500.223.550 שטח בין קואורדינטות רוחב 632.275.632.325 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול	<u>מקומ התכנית</u>	5
א שינוי יעוד שטח מאזור למגורים 5 לאזור מגורים מיוחד ב קביעת בינוי לבנית בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית לשם יצירת 5 יח"ד בהתאם לנספח מס' 1 ג קביעת שטחי בניה מרביים לבנין ל 590,51 מ"ר מתוכם 459,1 מ"ר שטחים עיקריים ד הגדלת מס קומות מרבי לבניה מ 2 קומות ל 3 קומות מעל קומתמרתף חלקית ה קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת ו קביעת הוראות בגין עץ להעתקה או לשמירה ז קביעת תנאים למתן היתר בניה	<u>מטרות התכנית</u>	6

על תכנית זו חלות ההראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2733 וההוראות שבתכנית 8305 זז

כפיפות התכנית

7

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט(להוציא פרטי מפת הדקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר

הוראות התכנית

8

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.

שטח לאזור מגורים

9

מיוחד

- א תותר הקמת בנין חדש בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלק בהתאם לנספח מס' 1 הבינוי שהינו מחייב לגבי מס' קומות, גובה הבנין וקווי בנין מרביים
- ב קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום
- ג שטחי הבניה המרביים בבנין הם 590,70 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן.

סה"כ	שטחי שדות מ"ר		שטחים עקריים מ"ר		
	מוצע	מאושר	סה"כ	מוצע	מאושר
	43 03	23 38	459 10	222 60	236 50
	24 50	40 50			
90 70	67 53	63 88	459 10	222 60	236 50

השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה [חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים] התשנ"ב 1992

- ג מס' קומות מרבי לבנין יהיא 3 קומות מעל קומת מרתף
- ד גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1
- ה מס' יח"ד מרבי יהא 5 יח"ד
- 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 בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש
 - 3 תאום עם מפקדת הג"א

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשרית
השטח הצבוע בתשרית בצבע חול הוא שטח של דרך
קיימת ו או מאושרת

10 דרכים

כל יתר הוראות תכנית מס' 2733 שלא שונו
במפורש בתכנית מס' 8305 זו ימשיכו לחול

11 הערה

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

12 חניה פרטית

ב החניה תהיה בתחום המגרש
ג סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד

13 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

14 ביצוע התכנית

א מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגיש התכנית
ועל חשבונו תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) 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 לצוכי רישום
כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר
הוצאת הכנת התצ"ר 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"ר למרכז למיפוי ישראל
(למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות) לאישורה ככשרה לרישום
ה אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך
רישום בספרי המקרקעין

15 עץ להעתקה

העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום הינם עצים להעתקה
'או לשמירה הכל בתאום עם אגף שפי"ע לעת מתן היתר בניה

או לשמירה

16 קולטי שמש על

א בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי
שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה
ב הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר

הגג

17 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

18 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

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, 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



מגיש התכנית טרשה מוסטפה
בעל הנכס א-טור, ירושלים
ת ז 080312903

חתימת המתכנן אבו גנאם מחמד
AL-SULTAN SUHAIMA,
ENGINEERING OFFICE א-טור, ירושלים
DESIGN SUPERVISION ת ז 80441975
ת ד 38164 ירושלים

