

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9386
שינוי לתכנית מס' 2316
(שינוי תכנית מתאר מקומית)
(תכנית מתאר מפורטת)

- | | |
|--|----------------------------------|
| <p>תכנית זו תקרא תכנית מס' 9386 שינוי מס' 04 מ. 0 לתכנית מס' 2316 התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת (להלן: תכנית).</p> | <p>1 . <u>שם התוכנית:</u></p> |
| <p>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 1:250-1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.</p> | <p>2 . <u>מסמכי התוכנית:</u></p> |
| <p>הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.</p> | <p>3 . <u>גבולות התכנית:</u></p> |
| <p>כ- 0.940 דונם .</p> | <p>4 . <u>שטח התכנית:</u></p> |
| <p>ירושלים, שכונת אל עיסוויה.
 שטח בין קואורדינטות אורך 223.425-223.475
 שטח בין קואורדינטות רוחב 634.200-634.250
 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול .</p> | <p>5 . <u>מקום התכנית:</u></p> |
| <p>א. שינוי יעד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
 ב. קביעת קווי בנין מידביים חדשים.
 ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:
 1. תוספת בניה בקומות קרקע לשם תוספת יח"ד אחת.
 2. תוספת 2 קומות לבנין לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
 בנין 2: הקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.
 כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.
 ד. הגדלת שטחי הבניה המדביים בשטח ל 682.55 מ"ר, מתוכם 623.29 מ"ר שטחים עיקריים (בנין מס' 1) וקביעותם ל 460.99 מ"ר מתוכם 315.21 מ"ר שטחים עיקריים (בנין מס' 2).
 ה. הגדלת מס' קומות מדבי מ 2 קומות ל 3 קומות (בנין מס' 1).
 ו. קביעת הוראות בגין מבנה ו גדרות להריסה .</p> | <p>6 . <u>מטרות התכנית:</u></p> |

ז. קביעת הוראות בגין זכות ביצוע עבודות עפר בשטח פרטי לביטול.
 ח. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות התכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות ההוראות שבתכנית מס' 2316 וההוראות שבתכנית 9386 ז.

8. הוראות 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.

9. אזור מגורים מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 2316 לגבי אזור מגורים 5 מיוחד שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. יתרו הבינויים הבאים בבנין:

- בנין 1: 1. תוספת בניה בקומת קרקע לשם תוספת יח"ד אחת.
- 2. תוספת 2 קומות לבנין לשם תוספת 4 יח"ד חדשות.
- בנין 2: הקמת בנין חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית לשם יצירת 4 יח"ד חדשות.

כל האמור לעיל בהתאם לנספח הבינוי.

ב. קו הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטורש אדום.

ג. שטחי הבניה המרביים בבנין הם 1143.54 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר				בנין מס'	
	סה"כ	מצע	מאושר	סה"כ	מצע	מאושר	18.55		
458.60	51.76	51.76	—	406.84	388.29	18.55	1	מעל מפלס 000	
223.95	7.5	—	7.5	216.45	—	216.45		מתחת למפלס 000	
178.26	26.31	26.31	—	151.95	80.21	71.74	2	מעל מפלס 000	
282.73	119.47	33.84	85.63	163.26	—	163.26		מתחת למפלס 000	
1143.54	205.04	111.91	93.13	938.50	468.50	470.0		סה"כ	

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.

- ד. מס' קומות מרבי יהא 3 קומות לבנין מס' 1 ו 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית לבנין מס' 2.
- ה. גובה הבניה המרבי יהא כמסומן בנספח מס' 1.
- ו. מס' יח"ד מרבי בבנין לא יעלה על 10 יח"ד ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם כתנאי למתן היתר בניה בשטח.
- ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

- ח. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים אדומים על רקע ליעודי הקרקע הם שטחים עבור מדרונות ועבודות עפר לביטול.
ט. הבניה תבוצע בהינף אחז לא תותר בניה בשלבים.

ד. תנאים למתן היתר בניה:

1. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיון".
2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
3. תאום עם מפקדת הגיא לגבי פתרון המיגון המוצע בשטח.
4. תיאום עם מחלקת הביזב בחברת "הגיון".

10. הערה : כל יתר הוראות תכנית מס' 2316 שלא שונו במפורש בתכנית מס' 9386 זו ימשיכו לחול.

11. מבנים וגדרות : המבנים והגדרות המותחמות בקו צהוב מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר.

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. שטח עם זיקת הנאה לציבור : השטח המסומן בתשריט בקוים לוכסוניים שחורים הם שטחים עם זיקת הנאה לציבור.

14. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטחים 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 השבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

17. ביצוע התכנית

- א. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הועדה המקומית.
- ב. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
- ג. 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.
- ד. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

18. 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 קרקע לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון וכיו"ב, שנמצאים 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 בעל הקרקע :
ומגיש התכנית

מגיש התכנית: דארי עומר

אל עיסוויה ירושלים
ת.ז. 08061710-3

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד

א.ט.ר, ירושלים

ת.ז. 80441975

ת.ז. 83164 ירושלים

משרד הפנים מחוז ירושלים

יושור תכנית מס' 9386

חתימה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בנייה מס' 9907 ביום 9/10/07

מינהל תכנון יו"ר הועדה