

מחוז ירושליםמרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 9368שינוי 1/02 לתכנית 2683 א
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9368. שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' 2683 א. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: התכנית)
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:250 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכנית בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250 (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: 2,958 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכונת גבל מוכבר. שטח בין קואורדינאטות אורך 223/500 ל-223/400 לבין קואורדינאטות רוחב 628/500 ל-628/425 הכול ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרת התכנית:
- א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים מיוחד ולשטח ציבורי פתוח.
 - ב. קביעת בינוי לבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מסד, בהתאם לנספח הבינוי.
 - ג. קביעת קווי בנין מירביים למגרש.
 - ד. הגדלת מספר הקומות המירבי בשטח התכנית ל- 3 קומות מעל קומת מסד.
 - ה. הגדלת שטחי הבניה המרביים בשטח התכנית ל- 2636 מ"ר למגורים.
 - ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

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' 2683א וההוראות שבתכנית מס' 9368 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.

השטח הצבוע בתשריט בפסים בצבע חום וצהוב לסירוגים הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. תותר הקמת בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים בהתאם לנספח הבינוי, בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט-בקו נקודה בצבע אדום.

ב. שטחי הבניה המרביים הם 2636 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן:

סה"כ מ"ר	שטחי שרות מ"ר	שטחים עיקריים מ"ר	
2316	480	1836	מפלס- 0.00 ומעל
320	320	0	מתחת ל- 0.00
2636	800	1836	סה"כ

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

ג. מסי קומות מרבי לבניינים לא יעלה על 3 קומות מעל קומת מסד בבניה במדרון לא תותר קומת עמודים אלא תחויב הקמת קומת מסד סגורה.

ד. גובה הבניה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי.

ה. מסי יחידות הדיור המרבי בבניינים יהא 16 יח"ד.

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

- ח. תנאים למתן היתר בניה:
1. פיתוח השטח הציבורי הפתוח.
 2. תאום עם מחלקת הדרכים והמחלקה להסדרי תנועה בדבר העתקת גדרות המתוחמת בתשריט בצ'הוב לגבול אזור מגורים.
 3. הגשת תכנית חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון. יזם התכנית יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק.
 4. תיאום עם מפקדת הגי"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
 5. תיאום עם רשות העתיקות.

10. אזור מגורים 5: האזור הצבוע בתשריט בצ'הוב הוא אזור מגורים 5. לא יותר בשטח זה בינוי ולא ינתנו בו זכויות בניה.
11. שטח ציבורי פתוח: השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
12. חניה פרטית: א. הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין בשטח. ב. מקומות החניה יהיו כמסומן בנספח מס' 1.
13. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. השטחים הצבועים בתשריט בצ'הוב חוס חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות. השטחים המסומנים בתשריט בקווים אדומים על הרקע הם שטחי דרך לביטול וייעודם יהיה כמסומן בתשריט.
14. הפקעה: שטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965. ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. 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.
16. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין 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 העיר או מי מטעמו.
18. 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.
19. ביצוע תכנית לצרכי רישום:
 א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ב. מיד עם אישורה של תוכנית זו תוכן על ידי מגישי התוכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.
 ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) כאמור לעיל, תכין המעדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום בפועל ייגבו ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.
20. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:
 א. מיד עם אישורה של התוכנית לצורכי רישום (תצ"ר) על ידי יו"ר הוועדה מקומית, יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות), לאישורה ככשרה לרישום.
 ב. אושרה התוכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.
21. 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 הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית). המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כפי שיקבע ע"י מהנדס העיר.
 מגישי התכנית יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י עיריית ירושלים.
 כמוכן אחראים מגישי התכנית 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 התכנית כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בנייה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

אחמד מטר
ת.ז. : 080769292
כתובת:

חתימת המתכנן:

שם : שמואל דודסון - אדריכל
כתובת : ז'בוטינסקי 10 ירושלים
טלפון : 02-5631385

26.11.03
תאריך 14.04.2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9368
הועדה המחוזית החליטה כאשר את התכנית
בישיבה מס' 204 ביום 26.11.03
י"ד הועדה סמנכ"ל תכנון

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 9368
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 08.11.03
י"ד הועדה