

1050466

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 6791
ושינוי מס' 2 / 99 לתכנית מס' 2668
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 6791. שינוי מס' 2 / 99 לתכנית מס' 2668. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט, הערוך בק.מ. 1:250 (להלן: התשריט), וגליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ. 1:100 (להלן: נספח מס' 1). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 1328 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, ראס אל עמוד ממערב לדרך האמריקאית.
שטח בין קואורדינטות אורך ל- 223550 - 223625
לבין קואורדינטות רוחב: ל- 630000 - 630075
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח נוף פתוח לאזור מגורים 6 מיוחד.
ב. קביעת בינוי להקמת בנין בן קומה אחת לשם יצירת 3 יחיד חדשות, הכל בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.
ג. קביעת קוי בניין חדשים לבניה המוצעת בשטח.
ד. קביעת גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי לבניה.
ה. קביעת שטחי בניה מירביים בשטח ל- 338.11 מ"ר.
ו. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
ז. קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.
ח. קביעת הוראות בגין גדר להריסה.

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' 2668 וההוראות שבתכנית מס' 6791 זו.

8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 6 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים אלכסוניים ברקע הוא אזור מגורים 6 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 6 למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן:

א. תותר הקמת בנין בו קומה אחת, לשם יצירת 3 יח"ד חדשות, הכל בהתאם לנספח מס' 1, בתחום קוי הבניין המסומנות בתשריט בקו נקודה בטוש אדום, ובהתאם לקיים בשטח.

ב. שטחי הבניה המירביים הם 338.11 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

למפלס ה- 0.00 ומעליו	שטחים עיקריים (במ"ר)		שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)
	קיים	מוצע	קיים	מוצע	
	315.61	315.61	22.50	22.50	338.11
שטחים מתחת למפלס ה- 0.00	-	-	-	-	-
סה"כ	315.61	315.61	22.50	22.50	338.11

הערות לטבלה:
השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבנין ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חשוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992.

- ג. מס' הקומות המירבי לבנין יהא קומה אחת.
- ד. גובה הבניה המירבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.
- ה. מס' יחידות דיור בבנין לא יעלה על 3 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
- ו. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבנין הקיים. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.
- ז. הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים.
- ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. תיאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור הבנין לרשת הביוב העירונית, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו בתיאום ופיקוח חברת הגיחון - מגיש הבקשה להיתר ישלם היטלי ביוב כחוק.
 2. אישור תכנית האינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים.
 3. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר בדבר:
 - א. תשלום אגרות והיטלים בגין סלילת הדרך הציבורית, ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.
 - ב. ביצוע עבודות אחזקה בשטח מגיש הבקשה להיתר עפ"י דרישות האגף לשיפור פני העיר. לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר לשם כך יפקיד מגיש הבקשה להיתר ערבות בנקאית מתאימה, כתנאי למתן היתר בניה.
 4. תיאום עם מחלקת גנות בדבר נטיעת עצים בוגרים במדרכה בצידה המזרחי של החלקה, שיחוברו למערכת ההשקיה של הבנין נשוא התכנית.
- מודגש כי לא ינתן טופס 4 /או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל, להנחת דעת עיריית ירושלים.

5. תיאום עם מחלקת דרכים והמתלקה להסדרי תנועה בדבר :
- א. הגשת תכנית פתוח מפורטת, לפתוח סמוך לחלקה והתאמת הגבהים למערכת הכבישים המתוכננת במסגרת הפרוייקט של כביש הטבעת המזרחית.
- ב. הסדרת החניה בשטח.
10. עתיקות : א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות – העיר העתיקה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (ההכרזה פורסמה ב.פ. 1390 מיום ה- 31/8/67).
- ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה והבניה.
- ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגיש הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות לפני תחילת העבודות.
11. חניה פרטית : א. השטח המסומן בתשריט בקווים שתי וערב ברקע הוא שטח של חניה פרטית.
- ב. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניין שיוקם בשטח.
12. גדר להריסה : הגדר המסומנת בתשריט בצבע צהוב מיועדת להריסה ותהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח ע"ש עיריית ירושלים במועד המוקדם שביניהם.
13. דרכים : תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.
14. הפקעה : השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
16. 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.

17. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לענין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום 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 אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
19. 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 וכדומה (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 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 בניה.
 ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימת בעל קרקע

שם: עדנאן אבו נגימה
ירושלים, שכי ראס אל עמוד
ת.ז. 8-8036266
טלפון: 6728591

חתימת מגיש התכנית

נפוז עדנאן אבו נגימה
ירושלים, שכי ראס אל עמוד
ת.ז. 080795862
טלפון: 6728591

عبدنا نعيم

نغوز ابراهيم

חתימת המתכנן

שם: חמדאן אבו הדוואן
ירושלים, ת.ד. 17422
ת.ז. 8080305
טל: 6281065

מרד אלשרם
אדריכל חמדאן אבו
הדוון
33268

תאריך: מרץ 2003

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תוכנית מס' 679
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 23/03/03
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 679
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 1103 ביום 24/03/03
יו"ר הועדה