

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 8566
שינוי מס' לתכנית מס' 2316
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' 8566 שינוי מס' לתכנית מס' 2316, התכנית כוללת הוראות של תוכנית מפורטת [להלן: תכנית].
2. מסמכי התוכנית : 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. 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- 1444 מ"ר.
5. מקומ התכנית : ירושלים, שכונת אל עיסוויה.
- שטח בין קואורדינטות אורך 223.525 223.400
שטח בין קואורדינטות רוחב 634.200 634.150
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית :
- א. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשטח מגורים מיוחד.
 - ב. קביעת בינוי לבניית בנין חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף לשם יצירת 12 יח"ד בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
 - ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין חדש ל- 1845,61 מתוכם 1326,81 מ"ר שטחים עיקריים.
 - ד. קביעת מס' קומות ל 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.
 - ה. שינוי יעוד שטח משטח למגורים 5 לשביל להולכי רגל עם זכות הנאה לכלי רכב.
 - ו. קביעת קווי בנין חדשים לבניה מוצעת.
 - ז. קביעת תנאים 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 וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' 2316 וההוראות שבתכנית 8566 זז.

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. שטח לאזור מגוריםמיוחד:

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. תותר הקמת בנין חדש למגורים בן 4 קומות בהתאם לנספח הבינוי המצורף.
הבינוי שהינו מחייב לגבי מס' קומות, גובה בניה וקווי בנין מרביים.
ב. קווי הבניין המרביים לבנין יהיו בהתאם למסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ג. שטחי הבניה המרביים לבנין חדש הם 1845.61 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ	שטחי שדות מ"ר		שטחים עקריים מ"ר		
	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	
1447.50	120.69	—	750.31	576.50	מעל מפלם 000
398.11	398.11	—	—	—	מתחת למפלם 000
1845.61	518.80	—	750.31	576.50	סה"כ

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

- ג. מס' קומות מרבי יהיא 5 קומות.
ד. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
ה. מס' יח"ד מרבי יהיא 12 יח"ד, ותדרשם על כך הערת אזהרה ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבוננו כתנאי למתן היתר.

- 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 "הגיהורן".
 2. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית
 ירושלים לנושא החניה במגרש.
 3. תאום עם מפקדת הג"ה.

10 זדכים :

- תוואי הזדכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצוין בתשריט
 א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך
 קיימת ו/או מאושרת .
 א. השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים
 מיועד לשביל ציבורי להולכי רגל עם זיכת הנאה לכלי רכב.

11 הערה :

- כל יתר הזדאות תכנית מס' 2316 שלא שונו במפורש
 בתכנית מס' 8566 זה 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 המגרש.
 ג. סימון החניה כמצוין בנספח מס' 1 הינו מנחה בלבד.

13 הפקעה :

- השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם
 להודאות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויועברו ע"ש עיריית
 ירושלים כשהם פנויים מכל מובנה, גזד וחפץ.

14 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 :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 להודאות
 החוק.
 ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל
 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותו מקרקעין, או
 שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להודאות החוק.

א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ב. 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.
 ג. במידה שלא תוגש תוך שלושה חודשים תכנית לצורכי רישום
 כאמור לעיל, תכין הועדה המקומית את התצ"ר. הוצאת הכנת
 התצ"ר והוצאת הרישום בפועל ייגבנו ממגישי הבקשה להיתר,
 כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

17. ביצוע התכנית :
 לצורכי רישום

א. 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 בשטח.
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך
 רישום בספרי המקרקעין.

18. רישום החלוקה :
 בפנקסי המקרקעין

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 ונמצאים 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 טרפס 4.

19. תשתית :

חתימת בעלי הקרקע :

Abel

מגישי התכנית : מוסטפה עבדללא
 בעל הנכס אל עיסוויה, ירושלים
 ד. אמירקאי מס' 92641066

AL-SULTAN SULEIMAN
 ENGINEERING OFFICE
 DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 8566
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 48104 ביום 26.10.04
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

אבו גנאם מחמד-אדרכל-
 א-טוד, ירושלים ת-ד-38164
 ז. ז. 80441975