

10.10.04

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9155

שינוי מס' 1/03 לתכנית א2683

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9155. שינוי מס' 1/03 לתכנית מס' א2683 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 1:500 (להלן "התשריט") וגיליון אחד של תכניות בינוי ופיתוח הערוך בק.מ. 1:250. כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 4821 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי גיבל מוכבר. שטח בין קואורדינטות אורך 224/000 ל- 224/075 לבין קואורדינטות רוחב 629/125 ל- 629/250 הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד שטח משטח לנוף פתוח לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבניין ציבורי ולדרך.  
ב. קביעת בינוי להקמת 6 בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 31 יח"ד, בהתאם לנספח הבינוי ולקיים בשטח.  
ג. קביעת קווי בניין מרביים לבינוי המוצע כאמור.  
ד. קביעת שטחי בניה מרביים בשטח התכנית ל- 4,352 מ"ר למגורים, 700 מ"ר למסחר ו- 585 מ"ר לבניין ציבורי.  
ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.  
ו. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושר מזמן לזמן וההוראות שבתכנית מס' 9155 זו.

9155

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.

9. אזור מגורים מיוחד:  
 השטח הצבוע בתשריט בכתום הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:

א. בכל אחד מהמגרשים תותר הקמת בנין מגורים חדש אחד בן 3 קומות מעל קומת מחסנים. הבניה תהא בתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום. הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקיים בשטח.

ב. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד למעט קווי בניין מרביים, מספר קומות מרבי, גובה בניה מרבי ושטחי בניה מרביים.

ג. יותר שימוש מסחרי בחזיתות הצפוניות של הבנינים.

ד. שטחי הבניה המרביים ומספר יחידות הדיור המרבי בכל מגרש לבניה יהיו כמפורט בטבלא שלהלן:

מס' יחידות מרבי	מס' מגרש חדש	שטח מגרש במ"ר	שטחים עיקריים ממפלס ומעליו	שטחים עיקריים מתחת למפלס ומעליו	שטחי שרות ממפלס 0.00 ומעליו	שטחי שרות מתחת למפלס 0.00	סחייכ שטחי בניה מרביים במ"ר	מס' יחידות מרבי
1	773	773	773	0.00	115	115	1,003	6
2	763	763	763	0.00	114	114	991	6
3	619	619	619	0.00	92	92	803	5
4	517	517	517	0.00	77	77	671	4
5	770	770	770	0.00	115	115	1,000	6
6	450	450	450	0.00	67	67	584	4
סחייכ	3,892	3,892	3,892	0.00	580	580	5,052	31

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

ד. מס' קומות מרבי לבנינים יהא 3 קומות מעל קומת מחסנים.

ה. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח הבינוי.

ו. מספר יח"ד מרבי יהא 31.

ז. תנאים למתן היתר בניה:

1. תאום עם מחלקת דרכים ועם המחלקה להסדרי תנועה בדבר הסדרת מקומות חניה בשטח.

2. הגשת חיבור הבניינים למערכת הביוב העירונית לאישור חברת הגיחון. יזם התכנית יחויב בתשלום אגרת ביוב כחוק.

3. תאום עם מפקדת הג"א מחוז ירושלים בדבר פתרון המיגון בשטח.

4. תאום עם רשות העתיקות.

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הינו שטח לבניין ציבור.

10. שטח לבניין  
ציבור:

- א. השימושים שיוותרו במגרש הנס למטרות קהילה, רווחה או בריאות ויקבעו ע"י עריית ירושלים לעת מתן היתר בניה.  
ב. תותר בניית מבנה בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, בהתאם לנספח הבינוי ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.  
ג. שטחי הבניה המרביים הם 585 מ"ר כמפורט בטבלא שלהלן.

שטחים עיקריים במ"ר	שטחי שרות במ"ר	סה"כ במ"ר	
450	68	518	במפלס 0.00 ומעליו
—	67	67	מתחת למפלס 0.00
450	135	585	סה"כ

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

ד. תנאים למתן היתר בניה:  
ראה סעיף 9-2 בשלמותו.

- 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 המסומנים בנספח הבינוי הנס מנחים בלבד ומיקומם יקבע לעת מתן היתר בניה.

11. חניה פרטית:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.  
תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.

12. דרך חדשה או הרחבת דרך:

- א. מיד עם אישורה של תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום (תצ"ר) שתוגש תוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור הוועדה המקומית.  
ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת ייעודי הקרקע שבתשריט.  
ג. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף 13.א רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי להיתר בניה ראשון בשטח.  
ד. מיד אם אישורה של התכנית לצורכי רישום, על ידי יו"ר הוועדה המקומית, תוגש למרכז מיפוי ישראל ( למנהל

13. ביצוע תכנית  
לצורכי רישום:


הגדרתו בפקודת המדידות), לאישורו ככשרה לרישום.  
ה. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין  
לצורך רישום בספרי המקרקעין.

14. תחנת שנאים: לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית. תנאי למתן היתר בניה הוא קבלת חוות דעת מחברת החשמל לעניין הצורך בשנאי. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתיאום עם חברת החשמל ובאישור רשויות התכנון.
15. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין 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 אשור מהנדס העיר.
17. 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.
18. הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים גם להפקעה. הוועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.  
השטחים יועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ.
19. תשתית: מגישי התכנית יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ואו קו ניקוז ואו תא ביוב, ואו דרך, ואו עמוד תאורה, ואו קו תאורה, ואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"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 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 לעיריה כתנאי למתן היתר בניה.  
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.


9155

חתימת בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

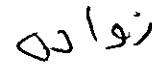
שם: יוסף מוחמד זוחייקה

ת.ז.: 2326231-

שם: עווד מוחמד זוחייקה

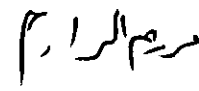
ת.ז.: 08064811-6 

שם: זואדה חסן זוחייקה

ת.ז.: 08026407: 

שם: מאזן נזמי אלראזם 

ת.ז.: 08045840-9

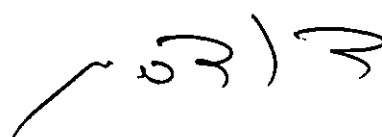
שם: מרים עבד אלחלים אלראזם 

ת.ז.: 08065673-9

שם: מוחמד תייסיר אלראזם 

ת.ז.: 08016577:

חתימת המתכנן:

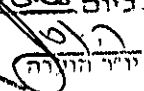


אדריכל שמואל דודסון

מס' רשיון 66610

רח' ז'בוטינסקי 10 ירושלים

5631385-02

משרד הפנים מחוז ירושלים  
 אישור תכנית מס' 9155  
 הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 1005 כיום 2008  
 סמנכ"ל תכנון  יו"ר הוועדה

תאריך: 10,10,04