

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9102
שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 3092
תכנית מתאר מפורטת

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9102. שינוי מס' 01 / 3 לתכנית מס' 3092.
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. 1:200 (להלן: נספח מס' 1).

כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: כ- 2992.36 מ"ר.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי אצואנה רחוב שמואל בן עדיה, גוש: 29996, חלקה 22.
שטח בין קואורדינטות אורך 223250 ל- 223450
לבין קואורדינטות רוחב: 632800 ל- 632975
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לאזור מגורים 2 מיוחד ולדרך.
ב. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 מיוחד לשטח ציבורי פתוח.
ג. שינוי יעוד אזור מגורים 5 מיוחד לדרך משולבת
ד. הוצאה חלקה 22 ממתחם לאיחוד וחלוקה שע"פ תכנית מס' 3092
ה. קביעת בינוי להקמת שלוש בנייני מגורים חדשים, בהתאם לנספח בינוי.
ו. הגדלת מס' הקומות המירבי משתי קומות לשלוש קומות מעל קומת מרתף, בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 ו- 3.
ז. קביעת מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד ממגרשים חדשים מס' 1 ו- 2 ו- 3 ל- 6 יח"ד.

- ח. שינוי קוי בניין וקביעת קוי בניין חדשים במגרשים חדשים 1 ו-2 ו-3.
- ט. קביעת גובה הבניה המירבי בכל אחד מהמגרשים המיועדים לבניה.
- י. קביעת שטחי הבניה המירביים בחלקה ל-4608.19 מ"ר מתוכם 2992.0 מ"ר שטחים עיקריים.
- יא. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- יב. קביעת הוראות בגין גדרות להריסה.
- יג. קביעת הוראות בגין חלוקה מחדש של השטח.

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' 3092 וההוראות שבתכנית מס' 9102 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 2 מיוחד: השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא אזור מגורים 2 מיוחד וחלות על שטח זה ההוראות הקובעות בתכנית זו וכן ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5, בשינויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן:

- א. תותר בניית שלוש בניינים חדשים (בניין 1 ובניין 2 ובניין 3) בשטחי מגרשים חדשים מס' 1 ו-2 ו-3 בהתאמה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ב. שטחי הבניה המירביים יהיו כמפורט בטבלה שלהלן:

שטחים (במ"ר) מוצע	עיקריים סה"כ	שטחי שירות (במ"ר)		סה"כ (במ"ר)		
		מוצע	סה"כ	מוצע	סה"כ	
0	-	1225	-	1225	-	שטחים מתחת למפלס ה-0.0
2992.0	-	391.19	-	3383.19	-	שטחים מעל למפלס ה-0.00
2992.0	-	1616.19	-	4608.19	-	סה"כ

הערות לטבלה:

השטחים המפורטים בטבלאות 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 של כל בנין כאמור יהא 3 קומות, מעל קומת חניה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ד. מס' יחידות הדיור המירבי בכל אחד מבניינים 1 ו-2 ו-3 יהיה 6 יחידות דיור. ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התוכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ה. הבניה תבוצע באבן טיבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ו. שלב ביצוע: בנית כל בנין בפני עצמו תבוצע בהינף אחד. לא תותר בנייתו בשלבים.

ז. תנאים למתן היתר בניה בשטח:

1. תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
2. תיאום עם האגף לשיפור פני העיר לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

א. נטיעת עצים בוגרים בשטח התכנית, בהתאם להנחיות האגף, ע"י ועל חשבון מגיש התכנית. מודגש כי לא יתן טופס 4 א/ או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר השלמת ביצוע האמור לעיל להנחת דעת עיריית ירושלים.

ב. לא תותר העברת פסולת בניה במעברים להולכי רגל.

3. תיאום עם האגף לתחבורה ושירותי הגדסה לשם הבטחת ביצוע המפורט להלן:

א. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא הגשת תכנון מפורט לדרך הציבורית

ולמעברים הציבוריים להולכי רגל שבתחום התכנית, לאישור מח' הדרכים ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ובהתאם להוראות המפורטות בסעיף ה' שבנספח מס' 1 בתכנית מס' 3092.

ב. הגשת תכנון מפורט של החניה הנדרשת ומגורים בכל אחד ממגרשים חדשים 1 ו-2 ע"פ תקן תקף לעת הוצאת היתר הבניה, לאישור המח' להסדרי תנועה, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

ג. ביצוע עבודות הפיתוח בתחום הדרך הציבורית והמעברים הציבוריים להולכי רגל שבתכנית יבוצעו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, ע"פ תנאים שיקבעו ע"י העיריה, לעת מתן היתר הבניה.

ד. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת שטחי הבניה המירביים וממגבלת קווי הבניין.

4. תיאום עם רשות העתיקות.

א. התכנית מצויה בתחום אתר העתיקות - העיר העתיקה וסביבותיה, שהוא אתר עתיקות המוכרז כדן (דבר הכרזתו פורסם ב.פ. 1390 מיום ה- 31/8/67).

ב. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה, החפירה ובניה.

ג. אישור רשות העתיקות מותנה בהתחייבות מגישי הבקשה להיתר להזמנת פיקוח ארכיאולוגי צמוד לפני ובזמן העבודות, ע"פ תיאום מוקדם עם רשות העתיקות, לפני תחילת העבודות.

10. שטח ציבורי פתוח : השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח יהא חתימת הסכם פיתוח בין מגישי הבקשה להיתר לבין עיריית ים

11. 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 לבניינים שיוקמו בשטח.

ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מס' 1.

12. גדר להריסה : הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועד להריסה ויהרס ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העיריה, במועד המוקדם שביניהם.

13. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
 א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.
 ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
14. הפקעה: על אף הוראות החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית, השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים גם להפקעה, והועדה המקומית רשאית, אם תחליט על כך, להפקיע שטחים אלה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
15. ביצוע התכנית: לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
16. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק ללא צורך בפניה נוספת ליו"ר הוועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות ע"י רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידו לשם רישום החלוקה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.
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. אנטנות טלוויזיה ורדיו: בבנין תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
19. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
 ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
20. 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.
21. תשתית: מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.

כמו כן אחראים מגישי הבקשה להיתר 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 הבקשה להיתר כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה.

ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

Mary
Toulia

חתימת בעל הקרקע

נזאל מארי
ת.ז. 08037378-0
סעאדה זקי
ת.ז. 080008741-6
סעאדה גוליא
ת.ז. 08035741-1
ת.ד. 20039

מגיש התכנית

נזאל מארי
ת.ז. 08037378-0
סעאדה זקי
ת.ז. 080008741-6
סעאדה גוליא
ת.ז. 08035741-1
ת.ד. 20039

חתימת המתכנן

האדייה מנטטר
טל' - 02-5820588
ת.ז. 080621170

Arch.
Mentasser Hadayah
No. 12496

תאריך: אפריל 2004

משרד התכנון ומרחב ירושלים
אישור תכנית מס'
הועדה המחוזית הרלוונטית מאשר את התכנית
בשינוי מס' 1104
סמליל תכנון