

חלקה  
56/15

1

מחוז ירושלים  
מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9482

שינוי מס' 03 / לתכנית מס' 3092  
(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' 9482 שינוי מס' 03 לתכנית מס' 3092 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- 2.034 ד.

5. מקום התכנית: גוש : 29996 חלקות: 161+165 רחוב שמואל בן עדיה שכונת אל צוואנה, ירושלים. שטח בין קואורדינטות אורך 223.025-223.075 שטח בין קואורדינטות רוחב 632.500-632.575 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:  
א. שינוי במערך יעודי הקרקע כמפורט להלן:  
1. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.  
2. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים 5 לשביל להולכי רגל.  
3. שינוי יעוד שטח מאזור המיעד לדרך לאזור מגורים 5.  
ג. קביעת הבינויים הבאים בשטח:  
בנין 1: -קביעת בינוי לתוספת קומה שלישית לשם תוספת יחיד חדשה-הגדלת מסי יחיד מ-4 ל-5 יחיד (חלקה מס' 165)  
בנין 2: הקמת בנין חדש בן 3 קומות עם שטח למסחר בקומת קרקע לשם יצירת 6 יחיד חדשות (חלקה מס' 161).  
ג. קביעת שטחי בניה מרביים לבנין מס' 1 ל 1021,17 מ"ר מתוכם 848,75 מ"ר שטחים עיקריים וקביעתם לבנין מס' 2 ל 1388,30 מ"ר מתוכם 1215,01 מ"ר שטחים עיקריים. הכל בהתאם לנספח מס' 1.  
ד. קביעת מסי קומות מרבי לבנין מס' 1 ו בנין מס' 2 ל 3 קומות.

- ה. קביעת קווי בנין חדשים לבניה חדשה ולתוספת בניה.
- ו. קביעת הוראות בגין מבנים ו או גדרות להריסה.
- ז. קביעת הוראות בגין חזית מסחרית.
- ח. קביעת הוראות בגין עצים לשימור.
- ט. קביעת זכות מעבר משותף לחלקות 161 ו 165.
- י. 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' 3092 וההוראות שבתכנית 9482 ז.

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 מגורים  
מיוחד :

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב וחום לסירוגין הוא שטח לאזור מגורים מיוחד וחלות עליו ההוראות הכלולות בתכנית מס' 3092 לגבי אזור מגורים 5 שאינן עומדות בסתירה להוראות המפורטות להלן :

- א. תותר תוספת בניה לבנין מס' 1 והקמת בנין חדש בנין מס' 2. 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 בבנין הם 2409.20 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ	שטחי שרות מ"ר			שטחים עקריים מ"ר				מ"ר	מ"ר
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		
1021.17	172.42	12.21	160.21	848.75	323.75	525.0	מגורים	מעל מפלס 500	בנין מס' 1 חלקה מס' 165
								מתחת למפלס 500	
974.98	36.92		36.92	938.06	461.06	477.0	מגורים	מעל מפלס 500	בנין מס' 2 חלקה מס' 161
413.05	136.10	136.10		276.95	276.95		מסחר	מתחת למפלס 500	
2409.20	345.44	148.31	197.13	2063.76	1061.76	1002.0	סה"כ		

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

- ד. מס' קומות מרבי לבנין מס' 1 יהיא 3 קומות ו 3 קומות לבנין מס' 2.
- ה. גובה הבניה המרבי כמסומן בנספח מס' 1.
- ו. מס' יח"ד מרבי יהא 5 יח"ד לבנין מס' 1 ו 6 יח"ד לבנין מס' 2 ותרשם הערת אזהרה בספדי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

ז. הבניה תבוצע באבן טבעית מדובעת ומסותתת.  
 הבניה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.  
 ח. תנאים למתן היתר בניה:

1. העברת שטחים לצוכי ציבור ע"ש העיריה ללא תמורה.
2. אישור תכנית אינסטלציה לבניה המוצעת במחלקת המים בחברת "הגיהון".
3. תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בעיריית ירושלים לנושא החניה במגרש.
4. תאום עם מפקדת הג"ה.

תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט.  
 א. השטחים הצבועים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הם שטחים של דרך לביטול ויעודם יהיה כמסומן בתשריט.  
 ב. השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים הוא מעבר משוטף לחלקות 161 ו 165 בלבד.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהה עם קווים אלכסוניים שחורים הוא שביל להולכי רגל.

כל יתר הוראות תכנית מס' 3092 שלא שונל במפורט בתכנית מס' 9482 זו ימשיכו לחול.

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 החלקות, ויאושרו בתכנית מפורטת לעת מתן היתר בניה, החניה למסחר תהיה בחזית שמאל בן עדיה בתחום חלקה, 161 החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים.

השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ויעברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

א. מיד עם אישורה של התכנית לצורכי רישום על ידי יו"ר הועדה המקומית יוגש התצ"ר למרכז למיפוי ישראל (למנהל כהגדרתו בפקודת המזידות), לאישורה ככשרה בשטח.  
 ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

א. בגגות שטחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.  
 ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס.

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.

10. דרכים :

11. שביל להולכי

רגל

12. הערה :

13. חניה פרטית :

13. הפקעה :

14. רישום החלוקה :  
 בפנקסי המקרקעין

15. קולטי שמש על

הגג :

16. תחנת שנאים :

17. 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 אותו מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

18. 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 וכגומה (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 קרקע ובין תת קרקעי לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, 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.

חתימת בעלי הקרקע:

מגיש התכנית: קהוגיאן איליה  
בעל הנכס שמואל בן עדיה  
אל- צואנה, ירושלים  
ת.ז. 08000366

חתימת המתכנן: אבו גנאם מחמד-אדרכל-  
א-טור, ירושלים  
ת.ז. 80441975  
ת.ז. 38164 ירושלים

AL-SULTAN SHALIMAN  
ENGINEERING OFFICE  
DESIGN SUPERVISION

משרד הפנים מחוז ירושלים  
9488  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 9105 ביום 08/10/06