

מרחב תכנון מקומי ירושליםתכנית מס' 4786שינוי 1/94 לתכנית מס' 3085ושינוי 4/94 לתכנית עמ/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)(תכנית מפורטת)

1. שם התכנית:
תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 4786.
שינוי 1/94 לתכנית מס' 3085 ושינוי מס' 4/94 לתכנית המתאר עמ'/9 (לעיר העתיקה וסביבתה)
2. מסמכי התכנית:
התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב
(להלן: הוראות התכנית)
גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: התשריט),
ושני גליונות של חכניות בינוי ופיתוח כמפורט להלן:
(א) גליון אחד של תכנית בינוי, הערוך בק.מ. 1:500
(להלן: נספח מס' 1).
(ב) גליון אחד של תכנית בינוי לבנין טיפוסי, הערוך בק.מ. 1:100
(להלן: נספח מס' 2).
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התוכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
כ-20 דונם.
5. מקום התכנית:
ירושלים, שכונת א-שייח, שטח הידוע כשטח "המנזר הפרנסיסקני".
שטח בין קואורדינטות אורך 173800 ל-173975
לבין קואורדינטות רוחב 131750 ל-131575.
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- א. שינוי יעוד שטח משטח לבית קברות להרחבת דרך.
- ב. קביעת בניי להקמת 10 בניי מגורים לצורכי המנזר הפרנסיסקני הקיים בשטח, בהתאם לנספח הבנוי.
- ג. קביעת הוראת בניי ופיתוח בשטח המוסד להקמת בניי המגורים כאמור, לרבות קביעת קוי בנין מירביים, גובה בניה מירבי, מס' הקומות המירבי ושטחי בניה מירביים.
- ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- ה. קביעת שטח לדרך פרטית הכוללת חניה לצורכי המוסד והוראות לביצועה.
- ו. קביעת הוראות בדבר ביצוע חניה לאוטובוסים.
- ז. קביעת הוראות בדבר בנינים להריסה.
- ח. קביעת הוראות בדבר עצים לשימור ובדבר עצים לעקירה.

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' 3085 וההוראות שבתכנית מס' 4786 זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח הבינוי (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט), וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

9. שטח למוסד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום הוא שטח למוסד וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' 3085 לגבי שטח למוסד וכן ההוראות הבאות:

- א. תותר הקמת 10 בניי מגורים לצורכי המנזר הפרנסיסקני הקיים בשטח, בהתאם לנספחים מס' 1 ו- 2 ובהתאם לקוי הבנין המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בקו נקודה בטוש אדום.
- ב. בסך הכל יחידות דיור 48
- ג. גובה הבניה המירבי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות.
- ד. שטחי הבניה המירביים לבניי המגורים, כאמור, יהיו כמפורט בטבלה שלהלן ובהתאם למפורט בנספח מס' 2:

סה"כ		שטחי שרות (מ"ר)				שטחים עיקריים (מ"ר)				
מ"ר	%	מ"ר	%	מוצע	קיים	מ"ר	%	מוצע	קיים	
7206.72	36	984	5	984	---	6222.72	31	6222.72	---	שטחים מעל מפלס חקרקע
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	שטחים מתחת מפלס חקרקע
7206.72	36	984	5	984		6222.72	31	6222.72		סה"כ

הערות לטבלה:

- שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלהלן כוללים את כל השטחים שבחחום מעטפת הבניה של התוספות המוצעות בתכנית זו.
- שטחי הבניה, כאמור, מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992.
- ד. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח של דרך פרטית הכוללת חניה עבור שטח המוסד.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם האגף להסדרי תנועה בדבר התכנון המפורט של הדרך, כאמור, וקבלת אישורו על כד.
- ביצוע הדרך, כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
- אחזקת השטח תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.

תנאים למתן היתר בניה:

- 1. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע החניה לאוטובוסים, כמפורט בנספח מס' 1, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח אגף הדרכים.
- לאבטחת האמורה לעיל יגישו מגישי התכנית התחייבות משפטית לשביעות רצון היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

2. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח לרבות תכנית שחילה לאישור המח' לשיפור פני העיר, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.
ביצוע הפיתוח כאמור, יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה בשטח.
אחזקת השטח תהא באחריות מגישי התכנית ועל חשבונם.
ראה סעיף 12 להלן.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם אגף המים והביוב בעיריית ירושלים, בדבר הקמת מערכת אינסטלציה והקמת קוי ביוב בשטח.
4. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא תיאום עם המח' לשרותי כבאות, בין היתר, בנושאים הבאים:
- הכשרת שבילי גישה ורמפות נוחים (עם מעברים ומדרגות חוץ) בין הבניינים.
- תכנון והקמת צנרת מים לכיבוי אש בכל שטח המוסד.
5. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח הוא הקמת קיר תמך או מסלעה לאורך גבולה הדרום מזרחי של התכנית ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לשם מניעת שפכי עפר לכיוון המדרון.
קיר התמך/המסלעה, יתואם עם האגף לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים.
6. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם האגף לאיכות הסביבה, בין היתר, בנושאים הבאים:
- לא יותר חימום הבניינים ע"י הסקה מעץ.
- לא תותר הפעלת סרק של מנועי האוטובוסים בחניון האוטובוסים.
מגישי התכנית אחראים לביצוע הוראה זו.
7. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות תוך כדי בניה יש לפעול כמתחייב מסעיף 6 לחוק העתיקות, תשל"ח-1978.
8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר הקמת ממ"ד אחד עבור כל דירה, בהתאם לתקנות.
9. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הוא תיאום עם בזק בדבר הכנת תשתית תקשורת בתחום התכנית.
5/.....

10. ראה סעיף 9 (ד) לעיל.

11. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע העבודות, הפעולות והמתקנים הדרושים

כדין לשימושם של נכים.

ו. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנינים אלא בהתאם להוראות חוק עזר לירושלים, שילוט, התש"מ-1980.

ז. הבניה תהא באבן טיבעית מרובעת ומסותתת.
הבניה באבן נסורה (חלקה), ללא סיתות, אסורה.

10. חניה פרטית:

א. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים ברקע הוא שטח של דרך פרטית הכוללת 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 לבנינים שיוקמו בשטח.

ג. החניה תהיה עילית ותבוצע בהתאם לאמור בסעיף 9 (ד) לעיל.

11. בנין להריסה:

הבנינים המותחמים בקו צהוב בנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח.

12. עץ לשימור/לעקירה:

א. העצים המותחמים בטוש אדום בנספח מס' 1 לרבות אלה חממוקמים בשטח חתניות, מיועדים לשימור ולא תותר עקירתם ואו כל פגיעה בהם.

ב. העצים המותחמים בטוש צהוב בנספח מס' 1 מיועדים לעקירה ויעקרו ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם.

13. ז ר כ י ם:

תווי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרך ציבורית קיימת או מאושרת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח של דרך חדשה או הרחבת דרך.

ג. ראה סעיפים 9 (ד), ו-9 (ה) לעיל.

14. ה פ ק ע ה:

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. תחנת טרנספורמציה:

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמוד בשטח התכנית או בשטח הדרכים. לצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאשור רשויות התכנון. תחנת הטרנספורמציה תסומן בבקשה להיתר בניה.

16. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתו של אנטנה נוספת כל שהיא.

17. 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.

18. היטל השבחה:

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה עת בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

19. תשתית:

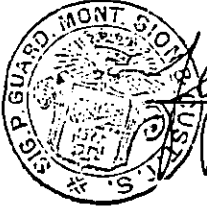
בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן - עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר.

בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים. כמו כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לחקן על תשבונו 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, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה.

האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היחר להקמת בנין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

בעלי הקרקע ומגישי התכנית:

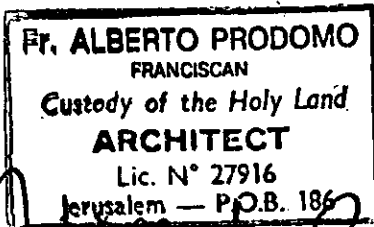
שם : קוסטודיה די טרה סנטה
כתובת: ת.ד. 186, ירושלים.
מיקוד: 91001
טלפון: 02-282354
חתימה:



Giuseppe Wazzone, Ing.

המתכנן:

שם : האב אלברטו פרודומו, אדריכל
כתובת: ת.ד. 186, ירושלים
מיקוד: 91001
טלפון: 02-282354
חתימה:



F. Alberto Prodomo

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 4786
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 15197 ביום 4.11.97
סמנכ"ל תכנון
עו"ר הועדה

משרד הפנים מחוז ירושלים
הפקדת תכנית מס' 4786
הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית
בישיבה מס' 4197 ביום 26.3.97
ה"ר הועדה