

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 2612

שינוי מס' 9/84 לתכנית המתאר עמ' 9/ לעיר העתיקה וסביבתה)

ושינוי מס' 2/84 לתכנית מס' עמ' 16/ג:

שינוי מס' 2/84 לתכנית מס' 2639

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 2612, שינוי מס' 9/84 לתכנית מס' עמ' 9/ (לעיר העתיקה וסביבתה), שינוי מס' 2/84 לתכנית מס' עמ' 16/ ג' ושינוי מס' 2/84 לתכנית מס' 2639 (להלן: התכנית). התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט), כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: 28.409 דונם בקירוב.
5. מקום התכנית: ירושלים, שכי ואדי אלגוז גוש 30519 חלקות 71, 79 וחלק מדרך בלתי מוגדרת. שטח בין קואורדינטות אורך - 173,010 - 172,810 ובין קואורדינטות רוחב - 133,030 - 132,755. הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
6. מטרות התכנית: א) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 לשטח למוסד, בית ספר ולדרך.
ב) שינוי ייעוד שטח מאזור מגורים 5 ומשטח פתוח ציבורי לשטח לבניני ציבור.
ג) שינוי ייעוד שטח משטח פתוח ציבורי לאזור מגורים 5 ולדרך.
ד) שינוי ייעוד קרקע בקטעים מתכנית עמ' 16/ ג' מהרחבת דרך ומשטח לבניני ציבור לשטח למוסד ולשטח לבניני ציבור.
ה) קביעת הוראות בינוי בשטחים המיועדים לבניה.
ו) ביטול דרכים מאושרות, הרחבת דרכים קיימות או מאושרות.
ז) קביעת הוראות בגין הריסת בנין.
ח) אחוד וחלוקה חדשה.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וההוראות שבתכנית מס' 2612 זו.
8. הוראות התכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט (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. אזור מגורים 5: השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא אזור מגורים 5 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5. וכן ההוראות הבאות:
א. אחוזי הבינוי באזור זה יהיו 62.5% במקום 50%, גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות.
ב. תנאי למתן היתרי בניה הוא אישור תכניות בינוי ע"י הוועדה המקומית ובאמצעות הוועדה המחוזית.
ג. תנאי למתן היתרי בניה ראשון בשטח המגורים הוא הגשת תכנון מפורט של מערך הדרכים שבתחום התכנית לאישור מח' הדרכים, ע"י מגיש התכנית ועל חשבונם. התכנון המפורט כאמור יכלול בין היתר, משק תת קרקעי (ניקוז, תאורה וכו'). ביצוע בפועל של הדרכים שבתחום התכנית יהא ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, להנחת דעת מח' הדרכים בעיריית ירושלים, לרבות ביצוע עבודות פיתוח בתחום הדרכים הכוללת בין היתר הקמת קירות תמך וכו'.

מודגש בזאת כי לא ינתן טופס 4 ואו תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר השלמת ביצוע הדרכים שבתכנית, להנחת דעת עיריית ירושלים.

ד. ראה סעיף 15 להלן.

ה. תותר חלוקת משנה של מגרשים חדשים 3,4 בהתאם להוראות פרק ד' לחוק בכפוף להוראות תכנית המתאר בגין גודל מגרש מינימלי באזור מגורים 5.

10. שטח לבנין ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה הוא שטח לבנין ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבנין ציבור וכן ההוראות הבאות:

א. השימוש בשטח מגרש חדש מס' 2 יהא לבית ספר.

ב. השטח כאמור יועבר לעיריית ירושלים בחכירה לדורות ללא תמורה.

ג. תנאי למתן היתרי הבניה בשטח הוא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית

ובהסכמת הוועדה המחוזית. תכנית הבינוי תתואם לפי הבינוי הקיים בסביבה.

ד. ראה סעיף 15 להלן.

11. שטח פתוח ציבורי: השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח ציבורי וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

12. שטח למוסד: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם בקו חום כהה הוא שטח למוסד.

ב. על שטח זה יוקם בית ספר.

ג. תנאי למתן היתרי בניה בשטח הוא אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית

ובהסכמת הוועדה המחוזית.

תכנית הבינוי תתואם לפי הבינוי הקיים בסביבה.

ד. תנאי למתן היתר בניה הוא ביצוע בפועל של הדרכים שבתחום התכנית, ע"י מגישי

התכנית ועל חשבונם, בתיאום ובפיקוח מח' הדרכים בעיריית ירושלים, ולהנחת

דעתה לרבות ביצוע עבודות פיתוח בתחום הדרכים הכוללות, בין היתר, הקמת

קירות תמך וכיוצ"ב.

הוועה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי

קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנינים שיוקמו

בשטח.

13. חניה פרטית:

14. בנין וגדר להריסה: הגדר והבנין המותחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרס ע"י בעלי

מקרקעין ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח או לפני העברת השטח על שם

העירייה, כולל הבנין שבשטח פתוח ציבורי.

15. עתיקות: תנאי למתן היתר בניה/חפירה בשטח התכנית הוא תיאום עם רשות העתיקות.

תווי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט:

16. דרכים:

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריים קיימות או

מאושרות.

ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת

דרכים.

ג. הדרכים המסומנות בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום מיועדות לבטול ויעודן

יהיה כמסומן בתשריט.

ד. ראה סעיף 9(ג) 121- (ד) לעיל.

17. הפקעה: השטחים המיועדים לדרכים ולשטח ציבורי פתוח מיועדים להפקעה בהתאם להוראות

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, ויועברו ע"י עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל

גדר וחפץ.

18. בצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י ועל חשבונם של בעלי הקרקע תכנית חלוקה לצרכי

רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה על-ידי בעלי הקרקע ועל חשבונם לפני הוצאת


היתרי בניה.

19. חלוקה חדשה: א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' פרק 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 בקורת המסמכים הנדרשים על ידו לרשם רישום החלוקה.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים בתשריט.
20. תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה על עמודבשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבנין או מבנה, בהתאם לדרישות חברת החשמל, ובאישור רשויות התכנון.
21. אנטנות טלוויזיה
- ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.
22. קולטי שמש על הגג: א. בגגות שטוחים הצבת קולטים לדודי שמש תותר בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה, בגגות משופעים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו צמודים לגג המשופע (ללא דוודים)
ב. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
23. היטל השבחה: א. הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
ב. לא יוצא היתר במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
24. תשתיות: מגישי התכנית/ 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.
- מגישי התכנית בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו, או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים.
- כמון כן אחראים בעלי הזכויות במקרקעין 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/בעלי הזכויות במקרקעין 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:

המשרד של הווקף האלאמי בירושלים
העיר העתיקה . ת.ד. 19004 ירושלים
טלפון : 6283313

חתימת מגישי התכנית :


עורך דין : אהרון שריג
ת.ז. 000278523
כתובת : רח" בלפור 10 א
טלפון : 5618888
אהרון שריג, עו"ד
בלפור 10א, ירושלים 92102
טל. 02-5618888
פקס. 02-5617777

בא כוח של

אלפלקיין אלמקדסיין אגודה לשיכון
טלפון : 6264905
מספר אגודה : 57-003187-2
כתובת . ת.ד. 22137 ירושלים

אלטרא אגודה לשיכון
טלפון : 052-868462
מספר אגודה : 57-3140
כתובת . ת.ד. 22137 ירושלים

חתימת המתכנן:

אבו גנאם מוחמד

ת.ז. : 80441975

טלפון : 6285721

כתובת : ת.ד. 19963 ירושלים

תאריך : 25/8/1997

ABU GHANNAM M.

Architect

Lic. No. 74623



משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 2612
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 19186 ביום 24.6.86
סמנכ"ל תכנון אוידי יו"ר הועדה אוידי