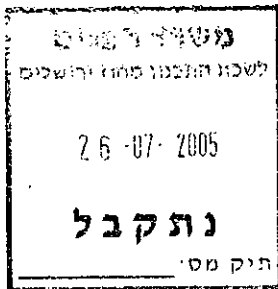


1008862

מחוז ירושלים
מרחב תכנון מקומי ירושלים
תכנית מס' 9478
שינוי לתכנית מס' בח/3456'
(שינוי תכנית מתאר מקומית)



1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא, תכנית מס' 9478 שינוי לתכנית מס בח/3456' 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) גליון אחד של תכנית בינוי הערוך בק.מ 1:200 (להלן: נספח בינוי מס' 1) כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.

3. גבול התכנית:

הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית:

כ-757.00 מ"ר.

5. מקום התכנית:

רח' אחמד שווקי
שכ' שועפט-ירושלים
גוש 30555
חלקה 82
שטח בין קוארדינטות רוחב 635-820 ל 635-860
לבין קוארדינטות אורך 221-560 ל 221-610
הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:

- (א) שינוי יעוד שטח מאיזור מגורים 5 מיוחד לאיזור מגורים 2.
- (ב) קביעת בינוי לתוספת שתי קומות, לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בהתאם לנספח בינוי ולקיים בשטח.
- (ג) קביעת קוי בנין חדשים לבניה, כאמור.
- (ד) הגדלת מס קומות מירבי משתי קומות לארבע קומות.
- (ה) הגדלת שטחי הבניה המירביים בשטח וקביעתם ל- 741.00 מ"ר מתוכם 637.00 מ"ר שטחים עיקריים.
- (ו) קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.
- (ז) קביעת הוראות בגין גדרות ומדרגות להריסה.
- (ח) קביעת הוראות בגין ביצוע חניה פרטית.

7. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לירושלים (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכך חלות וההוראות שבתכנית מס' במ/3456 א' והוראות שבתכנית מס 9478 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). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפורטים לעיל, חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. אזור מגורים 2:

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור-מגורים 2 וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' במ/3456 א' לגבי אזור מגורים 5 מיוחד בשנויים המחוייבים הנובעים מההוראות המפורטות להלן.

א. תותר תוספת שתי קומות מעל קומת א לשם תוספת 3 יח"ד חדשות בהתאם למפורט בנספח מס' 1 ולקיים בשטח.

ב. קוי הבניה המירביים בשטח יהיו כמסומן בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ג. שטחי הבניה המירביים הם 741.00 מ"ר כמפורט בטבלה שלהלן :

סה"כ			שטחי שירות במ"ר			שטחים טיקרים במ"ר			
סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
741.00	741.00		104.00	104.00		637.00	637.00		שטחים מעל מפלס 0.0
741.00	741.00		104.00	104.00		637.00	637.00		סה"כ

הערות לטבלה:

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

ד. מס' הקומות המירבי של הבנין יהא 4 קומות.

ה. גובה הבניה המרבי יהא כמצויין בנספח מס' 1.

ו. מס' יחידות הדיור בבנין לא יעלה על 7 יח"ד ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

ז. הבניה תבוצע באבן מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאינה מסותתת אסורה.

ח. שלבי ביצוע: הבנייה תבוצע בהיגף אחד. לא תותר בנייה בשלבים.

ט. תנאים למתן היתר בניה בשטח.

(1) תאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח.
(2) תאום עם מחלקת הסדרי תנועה בדבר הסדרת החניה הנדרשת בשטח, והסדרת גישה לחניה.

(3) אשור תכנית אינסטלציה לבניה תבוצע במחלקת הביוב.

(4) עם הגשת הבקשה להיתר בניה יחוייב מגיש הבקשה להיתר בתשלום היטל ביוב כחוק. מאחר ובשטח המיועד לבניה עוברים קוי ביוב ו/או ניקוז יהיה צורך בהעתקת קוים אלה לתואי שמחוץ לשטחי הבניה. מגיש הבקשה להיתר יגיש תכנית הטיה של קוים אלה וחיבורם לרשת הביוב העירונית לאשור מח' הביוב.

האנסטלציה של הבנין תחובר למערכת הביוב והניקוז הקיימת. כל העבודות יבוצעו על חשבון מגיש הבקשה להיתר בתאום בפיקוח מחלקת הביוב.

(5) תאום עם רשות העתיקות.

10. חניה פרטית :

- א. הועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין שיוקם בשטח.
- ב. החניה תהיה בהתאם למסומן בנספח מסי 1.
- ג. ראה סעיף (9 ט.2) לעיל.

11. גדרות להריסה :

- הגדרות המותחמות בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה.
- ותהרסנה ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, או לפני העברת השטח על שם העירייה, במועד המוקדם שביניהם.

12. דרכים :

- תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- (א) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הם שטחים של דרכים ציבוריות קיימות או מאושרות.

13. הגבלות בניה בגין שדה תעופה עטרות:

- על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה עטרות. תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מינהל תעופה אזרחית.

14. הפקעה :

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

15. ביצוע תכנית לצורכי רישום:

- א. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ב. השטחים המיועדים לצורכי ציבור יועברו לבעלות עיריית ירושלים עפ"י החלוקה החדשה, שנקבעו בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה גדר, וחפץ.
- ג. מיד עם אישורה של תכנית מס' 9478 זו, תוכן ע"י מגישי התכנית להיתר ועל חשבונם תכנית חלוקה לצורכי רישום (ת.צ.ר.) לאישור יו"ר הועדה המקומית.
- ד. במידה שלא תוגש הת.צ.ר. תוך שלושה חודשים, כאמור לעיל, תהיה עיריית ירושלים חופשית להכין את הת.צ.ר. בעצמה והוצאות ההכנה והרישום בפועל תגבינה ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה בשטח.

16. רישום החלוקה בפנקסי המקרקעין:

א. מיד עם אישורה של תכנית לצורכי רישום (ת.צ.ר.) ע"י יו"ר הועדה המקומית, תוגש הת.צ.ר. למרכז מיפוי ישראל (למנהל) כהגדרתו בפקודת (המודדים), לאישורה ככשרה לרישום.
ב. אושרה התכנית לצורכי רישום, תוגש לרשם המקרקעין לצורך רישום בספרי המקרקעין.

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 בתאום 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.
ב. 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 השבחה 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

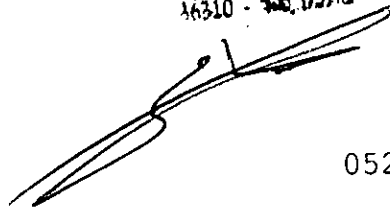
שטח, להבטחת ביצוע האמור לעיל יפקידו מגישי הבקשה להיתר / כתב
התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעיריה כתנאי למתן היתר בניה .
ביצוע כל העבודות/תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4.

חתימה בעלי קרקע ומיגיש התכנית :



אחמד סעיד עמורי
ת.ז 086924016
רח' אלמסלך
שכ' שועפט-ירושלים
טל 5812380-02
ת.ד 25135

חתימת המתכנן :



יגודאסטה סמי
מאמנו, מאג - 16310

עוודאלה סמי
ת.ז 80804875
דרך שועפט
שכ' שועפט-ירושלים
טל 052289732 , 5824845
ת.ד 25135
תאריך : 12/7/2005

משרד הפנים מחוז ירושלים
אישור תכנית מס' 9446
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 5107 ביום 04/07
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה