

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי ירושלים

תכנית מס' 9180

שנוי לתכנית מס' עמ/9

(שינוי תכנית מתאר מקומית)

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 9180 שנוי מס' 103 לתכנית מס' עמ/9. התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת. (להלן: תכניות).

2. מסמכי התכנית: תכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), גיליון אחד של תשריט, הערוך בקנ"מ 1/100 (להלן: התשריט), גיליון אחד של תכניות בינוי ופתוח הערוך בקנ"מ 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 - 127 מ"ר.

5. מקום התכנית: ירושלים, עיר העתיקה, הרובע המוסלמי, עקבת אלמילויה. שטח בין קואורדינטות אורך 222060 ל- 222020 שטח בין קואורדינטות רוחב 632090 ל- 632120 הכל עפ"י הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

6. מטרות התכנית:
א. קביעת בינוי לתוספת קומה במפלס $8.30 + = 755.04$ מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימת, הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.
ב. קביעת קווי בניין מרבים לבנייה המוצעת.
ג. קביעת מס' הקומות וגובה הבניה המרבי.
ד. קביעת מספר יח"ד מרבי בשטח התכנית.
ה. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה בשטח.

7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המתאר המקומית לירושלים, (להלן: תכנית המתאר) לרבות השינויים שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכנית מס' עמ/9 וההוראות שבתכנית מס' 9180 זו.

8. **הוראות תכנית**: הוראות של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המציין הן בדפי ההוראות שבכתב, הן בתשריט והן בנספח בינוי (להוציא פרטי מפת הקרקע שעליה נערך התשריט, באם אינם מציינים במקרא שבתשריט). במידה ויש סתירה בין מסמכי התכנית המפרטים לעיל חלות ההוראות המגבילות יותר, אלא אם כן נאמר אחרת.

9. **אזור מגורים מיוחד**: השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים מיוחד, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית מס' עמ' 9 לגבי אזור מגורים מיוחד, למעט ההוראות העומדות בסתירה להוראות המפרטות להלן:

א. תותרנה תוספת קומה במפלס $8.30 + = 775.04$ מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד קיימת הכל בהתאם לנספח מס' 1 ובתחום קוי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בצבע אדום.

ב. קביעת שטח התוספת ל- 53.16 מ"ר בקומה ב במפלס $8.30 +$, שטחי הבניה המירביים הם 302.57 מ"ר שטחיים עיקריים מהם 53.16 מ"ר מוצעים ו 249.41 מ"ר קיימים וכמפורט בטבלה שלהלן:

סה"כ (במ"ר)	חלקי שירות (במ"ר)			שטחים עיקריים (במ"ר)			
	סה"כ	מוצע	קיים	סה"כ	מוצע	קיים	
188.74	14.50	7.25	7.25	174.24	53.16	121.08	שטחים מעל למפלס ה- 0.00
128.33	0.00	0.00	0.00	128.33	0.00	128.33	שטחים מתחת למפלס ה- 0.00
317.07	14.50	7.25	7.25	302.57	53.16	249.41	סה"כ

הערה: השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניין ומחשבים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. (חשוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התש"ב, 1992.

ג. גובה הבנייה המרבי יהא כמצוין בנספח מס' 1.

ד. מספר הקומות המרבי יהא 3 קומות ממפלס $0.75 - = 765.99$.

ה. קו הבניין המרבי לתוספת בנייה יהיה כמצוין בתשריט בקו נקודה בטוש אדום.

ו. מספר יח" המרבי יהא 2 יח"ד.

ז. הבנייה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. יש לצפות את כל הבניה בתחום התכנית באבן כתנאי למתן טופס 4. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות אסורה.

10. **תנאים למתן היתר בנייה בשטח:**

1. תאום עם חב' בזק בדבר חיבור המבנה לרשת הטלפון.
2. אישור תכנית האינסטלציה והביוב במחלקת המים.

3. תאום עם חברת החשמל בדבר חיבור המבנה לרשת החשמל .
4. תאום עם מפקד הגא בדבר פתרון המיגון בשטח התכנית .
5. תאום עם מחלקת הביוב בדבר חיבור המבנה למערכת הביוב העירונית.
6. היזם יחויב בתשלום היטלי ביוב כחוק .
7. חיפוי התוספת מאבן כדוגמת הקיים בתאום עם מהנדס העיר .

11. עתיקות :

1. התכנית מצויה בתחום אתרי עתיקות – העיר העתיקה וסביבתה , שהוא אתר עתיקות המוכרז כדין (דבר הכרזתו פורסם בי.פ. 1390 מיום ה 31/8/1967) .
2. יש לקבל אישור רשות העתיקות נוסף ונפרד בשלב היתרי הריסה , החפירה ובניה.
3. יש להודיע לרשות העתיקות על תחילת העבודה שבוע לפני תחילתן .
4. יש לתאם את המפרטים הטכניים עם תחום שימור ברשות העתיקות .

12. אנטנות טלוויזיה ורדיו : בכל בנין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא.

13. קולטי שמש על הגג : א. בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ב. הפתרון התוכני טעון אישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה : א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.
- ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

15. תשתית :

- מגישי התכנית 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 יעתיקו או יתקנו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים אשר יקבע על ידי עיריית ירושלים .
- כמו כן אחראים מגישי התכנית לתקן על חשבונם בלבד כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך וכל 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 מגשי התכנית כתב התחיבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה כתנאי למתן היתר בניה .
- האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי ההיתר להקמת הבניין בשטח המקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה .
- ביצוע כל העבודות / תיקונים כמפורט לעיל יהיה תנאי למתן טופס 4 .

